SA COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR

RAPPORT ANNUEL 2010

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR
Société Anonyme

Rapport financier annuel

présenté à l'assemblée générale

du 20 juin 2011

SOMMAIRE

Informations relatives à l'entreprise	5
Responsable du document et contrôleur légal des comptes	7
Informations sur la cotation du titre Neufcour	8
Calendrier financier	8
Rapport de gestion sur les comptes consolidés selon les normes IFRS et sur les comptes sociaux selon les normes belges	9
Déclaration de Gouvernance d'Entreprise	24
Comptes consolidés IFRS	29
Compte de résultats consolidé	30
Bilan consolidé	31
Tableau de financement consolidé	32
Etat de variation des capitaux propres consolidés	33
Annexes aux comptes annuels consolidés	34
Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés	54
Comptes sociaux abrégés selon les normes comptables belges	56
Bilan statutaire	57
Compte de résultats	59
Affectations et prélèvements	60
Etat du capital et structure de l'actionnariat	61
Rapport du Commissaire sur les comptes sociaux	62

INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

La Compagnie Financière de Neufcour SA provient de la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874. Elle a été constituée pour une durée illimitée sous la forme d'une société anonyme de droit belge.

Son siège social se situe rue Churchill, 26 à 4624 Fléron (Romsée) – Belgique.

Son numéro d'entreprise est le 0457.006.788

Site de Romsée

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, directement ou par l'entremise de tiers, pour son propre compte ou pour le compte de tiers :

1) l'acquisition, la vente, la promotion, la location, l'échange, l'exploitation, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformation, la construction, le leasing immobilier de tous immeubles ou parties divises ou indivises d'immeubles ainsi que toutes opérations généralement quelconques relatives audits immeubles ; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration desdits immeubles ainsi que toutes activités de courtage ou d'agent immobilier.

2) L'achat, la vente, la location, le leasing, la gestion, l'exploitation, la cession de tout fonds de commerce et de toute exploitation agricole.

3) L'acquisition par voie d'achat ou autrement, de toutes créances, toutes parts d'associés, toutes participations dans toutes entreprises industrielles, commerciales ou financières, l'accomplissement de tous actes de gestion de son portefeuille d'actions ou de capitaux, la commandite de toutes entreprises, la constitution par voie d'apport ou autrement de toute société ou syndicat et plus généralement tous investissements et toutes opérations financières à l'exception des activités réservées par la loi aux banques et autres institutions de crédit ainsi qu'aux sociétés de gestion de fortune ou de conseil en placements.

4) Toutes prestations de services, assistance, conseils en matière fiscale, comptable ou administrative, la vente de services en qualité de conseiller en marketing et l'étude de marché dans tous les domaines.

5) L'achat, la vente, la représentation, l'importation, l'exportation, le courtage de tous produits manufacturés ou non, marchandises et matières premières.

6) La conception, l'étude, la commercialisation et l'exploitation de tous systèmes de gestion de données tant pour son compte propre que pour compte de tiers, le commerce de tout service, matériel et fourniture destinés à des systèmes de gestion de données ou encore tout produit

fourni par de tels systèmes, la fourniture à tout tiers de toute assistance de moyens généralement quelconques, fût-elle même financière.

7) L'exploitation et la gestion de maisons de repos et de soins, de convalescence et de retraite pour personnes âgées.

8) L'exploitation, la cession ou la liquidation de ses concessions charbonnières.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA est constitué de deux filiales, la SA Bouille et la SA Wérimmo-Luxembourg et d'une société mise en équivalence, la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation. Cette structure n'a pas été modifiée au cours de l'exercice.

Les états financiers consolidés de la Compagnie Financière de Neufcour SA ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 18 avril 2011. Le Conseil d'Administration a le pouvoir d'amender les états financiers consolidés et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale des actionnaires prévue le 20 juin 2011.

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Les comptes de la société sont déposés à la Banque Nationale de Belgique. Les rapports annuels et toute information publiée à l'intention des actionnaires peuvent être demandés au siège social de la société, laquelle met également ces informations, ainsi que d'autres publications effectuées en application de la loi, sur son site Internet dont l'adresse est http ://www.neufcour.com

Site de Romsée

RESPONSABLE DU DOCUMENT ET CONTROLEUR LEGAL DES COMPTES

Responsable du document

VALLOO CONSULT SPRL, administrateur délégué, représentée par J. Janssen,
Rue Croix Henrard, 26
B – 4140 Gomzé-Andoumont

Attestation

« Au nom et pour le compte de la Compagnie Financière de Neufcour, nous attestons par la présente que, à notre connaissance :

a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation ;

b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

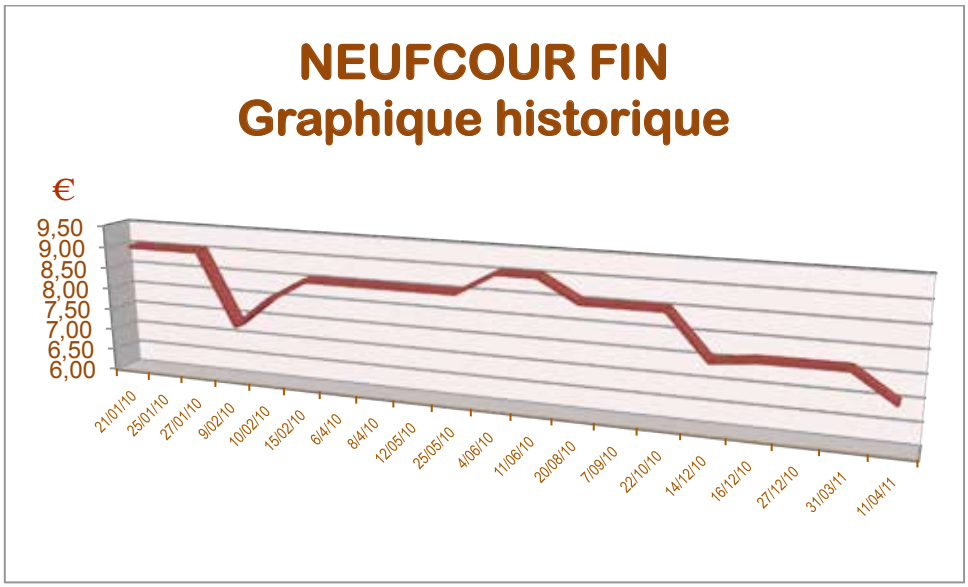
Pour la Valloo Consult SPRL,
Administrateur délégué
Jacques Janssen

Contrôleur légal des comptes

SPRL HAULT, NICOLET & CO (IRE n° B757)
Représentée par Philippe Hault (IRE n° A554)
Boulevard Albert 1er, 52
B – 4040 Herstal

INFORMATION SUR LA COTATION DU TITRE NEUFCOUR

- la place de cotation est Eurolist d'Euronext Brussels ;
- la cotation est de type « fixing » ;
- le compartiment est le « C » ;
- le code ISIN est BE0003680916 ;
- le cours de clôture au 31/12/2009 (dernière cotation) était de 9,00 € ;
- le cours de clôture au 31.12.2010 était de 7,61 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2010 était de 7,29 € ;
- le cours le plus haut de l'année 2010 était de 9,00 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 288 titres en 2010 ;
- l'échange total sur l'année 2010 a été de 5.182 titres (1,416 % du nombre total des actions) ;
- Pour info : le cours au 18 avril 2011 était de 7,00 €



CALENDRIER FINANCIER

Communiqué d'approbation des comptes par le C.A	18 avril 2011
Publication du rapport financier annuel 2010	29 avril 2011
Déclaration intermédiaire (1er trimestre)	17 mai 2011
Assemblée générale ordinaire 2011	20 juin 2011
Publication des résultats semestriels	30 août 2011
Déclaration intermédiaire (3e trimestre)	21 novembre 2011
Publication des résultats annuels 2011	30 avril 2012
Assemblée générale ordinaire 2012	18 juin 2012

SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS SELON LES NORMES IFRS ET SUR LES COMPTES SOCIAUX ETABLIS SELON LES NORMES BELGES

1. COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité des sociétés du groupe Neufcour consiste à mettre en valeur son patrimoine immobilier, lequel se compose comme suit :

A. **La SA Bouille et la SA Compagnie Financière de Neufcour** possèdent une série de terrains à Romsée, Chênée et à Herve-Xhendelesse (*cf.* le tableau final reprenant distinctement les possessions de l'une et l'autre des sociétés).

a) Le terrain de Romsée est l'ancien site du charbonnage de Wérister sur la commune de Fléron (environ 12 hectares). Il comprend :

- un bâtiment à usage de bureaux qui est le siège social de la société ;
- des halls industriels ;
- des ateliers ;
- un terrain de 9 hectares.

Halls industriels de Romsée

Ce terrain recèle des traces de pollution provenant essentiellement des anciens lavoirs à charbon et les anciennes fabriques d'agglomérés se trouvant sur le site.
Par le passé, il a été imaginé de rendre ce terrain à l'exploitation industrielle, mais les difficultés d'y accéder pour du charroi lourd, l'absence de routes importantes ou d'autoroutes gênent les projets du type industriel. Le report perpétuel du projet de liaison Cerexhe-Beaufays a constitué un élément défavorable déterminant dans le choix d'abandonner une affectation industrielle pour favoriser le développement de l'habitat. Toutefois, le changement d'affectation potentiel implique une importante et coûteuse réhabilitation du site, raison pour laquelle Neufcour a acté, en 2009, une provision pour assainissement de 2.130 K€ sur base d'estimations raisonnables émanant de spécialistes du traitement des sols pollués.

Le site se trouve en Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC).

Site de Romsée

La mise en valeur du site de Romsée nécessitera également que soit réglé le sort des bâtiments existants, d'une superficie d'environ 3 hectares et situés en une zone d'habitat au plan de secteur. La démolition, comme l'aménagement, de ces bâtiments nécessitera une mise de fonds importante, que Neufcour n'envisage pas.

b) Le site des Xhawirs II à Herve/Xhendelesse (site Ligne Grande Vitesse).

Ce terrain n'a pas connu d'activité industrielle, mais a servi de zone de stockage des remblais. Il se trouve à proximité de la ligne ferroviaire à grande vitesse Liège-Aachen.
Il est en zone d'habitat.
Un projet d'aménagement de 23 parcelles a été déposé, un permis d'urbanisme devrait être octroyé au cours du 1er semestre 2011. Les travaux de voirie pourraient alors être entamés au cours du second semestre 2011. De nombreux contacts avec des candidats acheteurs ont eu lieu. Lorsque les voiries seront aménagées, ce lotissement devrait être vendu rapidement.

c) Le site des Xhawirs III (site des Halles) à Herve/Xhendelesse classé en zone d'habitat comprend :

- un terrain à rue de 160 m de façade sur lequel ont été érigées 13 maisons individuelles par un constructeur avec qui la SA Bouille a signé un contrat de type RDA (Renonciation au Droit d'Accession) (4.546 m^2).
  Neuf maisons et terrains ont été vendus en 2010, le solde (quatre terrains) devrait être vendu en 2011.

- A l'arrière de ce terrain aménagé, il y a une zone de 2 hectares en forte déclivité qu'il serait possible d'aménager, pour une habitation importante par exemple. Des accès à ce terrain ont été préservés.

Site des Xhawirs III à Herve

d) Le site des Xhawirs IV à Herve/Xhendelesse

D'une superficie de 14 hectares, ce site -constitué d'un ancien terril- comprend une zone d'habitat de 5 hectares et une zone forestière de 9 hectares.

Comme pour le site de Romsée, le site des Xhawirs IV nécessite, s'il fait l'objet d'un aménagement, d'un assainissement préalable. En effet, une partie de ce site a été utilisée comme remblai charbonnier et pourrait être contaminé par différents polluants.

e) Le site du cimetière à Beyne-Heusay

Classé en zone d'habitat, sa superficie est de 6.914 m^2.
Actuellement, aucune démarche administrative n'a encore été entamée en vue de sa valorisation.

f) Le site de Homvent à Beyne-Heusay.

D'une superficie de plus de 2 hectares, ce site a servi de zone de terril et de remblais. Des problèmes de pollution des sols ont été rencontrés et le site devra être assaini avant d'être aménagé. Le terrain est situé en Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC).
Sa localisation est intéressante, mais les délais nécessaires à l'obtention de toutes les autorisations administratives semblent systématiquement reportés. Des incertitudes demeurent, en outre, quant à la législation en matière de dépollution des sols. La situation législative en la matière manque de transparence et de prévisibilité, en Région wallonne.

g) Le site des Haïsses à Chênée (Liège)

Situé à proximité du centre de Chênée, au pied du site du Piedroux (voir ci-dessous), ce terrain d'une superficie de 4 hectares a toujours été exploité par des agriculteurs. L'environnement est constitué de zones urbanisées (lotissement, maison de repos). Ce site ne devrait donc présenter aucun danger de pollution.

Avant de rendre le site viable, il faudra résoudre les problèmes de mobilité engendrés par l'occupation de ce site. Il faut donc poursuivre et intensifier les contacts avec les responsables, en vue de quantifier le flux et aménager, à frais partagés avec les autorités publiques, les carrefours et voies de circulation. Au coût d'aménagement des voiries, égouts, … il y aura probablement lieu d'ajouter des frais supplémentaires liés aux voiries au centre de Chênée.

Les délais et les coûts sont difficilement quantifiables, dès lors que le conseil d'administration a entrepris des démarches en ce sens depuis plusieurs années, sans toutefois parvenir à obtenir de réponse claire et définitive de la part des autorités publiques.

Site des Haïsses à Chênée

h) Le site des Piedroux à Chênée (Liège et Chaudfontaine)

D'une superficie de 30 hectares, situé en zone d'habitat au plan de secteur, ce terrain est actuellement exploité à des fins agricoles.

Site des Piedroux à Chênée

Il comprend 5 zones contiguës :

Piedroux Sud de 47.700 m^2
Piedroux Nord de 16.800 m^2
Site de Liège Chaudfontaine de 81.288 m^2
Piedroux Sud de 19.900m^2
Piedroux Nord de 139.500m^2

Le site des Piedroux est superbe, bien exposé, offrant une vue intéressante sur Liège.

Cependant, les soucis à résoudre pour le valoriser sont nombreux : viabilisation (en tenant compte des exigences des autorités publiques quant au type d'habitat, à son caractère durable ou passif, etc.), mobilité (sans même tenir compte des nouveaux habitants induits par le projet, la mobilité pose déjà problème dans les environs, peuplés de nombreuses écoles), etc.

A nouveau, préciser les coûts et les délais est difficile.

i) Le site de la rue Elva à Flémalle

Le lotissement comprend 15 maisons bâties sur un terrain appartenant à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation. Une convention de renonciation au droit d'accession a été conclue entre cette société et Neufcour. En effet, en raison de sa mise en liquidation, la société propriétaire du terrain ne pouvait elle-même procéder à l'érection des immeubles et à leur vente. A ce moment, Neufcour avait la possibilité d'assurer le développement de ce projet, qui présente un équilibre financier pour la société.

Il y reste une maison à vendre ainsi qu'à terminer l'aménagement de la zone commune, selon les directives de la Commune.

Constructions à Flémalle, rue Elva

Société Neufcour

Commune	***Situation***	***Aire***
Liège	Haïsses	44.586 m^2
Liège	Piedroux Sud	47.700 m^2
Liège-Chaudfontaine	Chênée-Vaux	81.288 m^2
Liège	Piedroux Nord	16.800 m^2
Liège	Chênée Beau-Site (5 parcelles)	4.254 m^2
Beyne-Heusay	Voisinage Cimetière	6.914 m^2
Fléron	Wérister Bâtiment	8.512 m^2
Fléron	Wérister Halls	14.863 m^2
Fléron	Wérister Zone Mixte	103.781 m^2
Liège-Beyne-Heusay-Chaudfontaine	Divers (non vendables)	6.722 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs (non vendables)	185 m^2
Flémalle- Haute	Rue Elva	1 maison

Société Bouille

Commune	*Situation*	*Aire*
Beyne-Heusay	Homvent	29.436 m^2
Liège	Piedroux Sud	19.900 m^2
Liège	Piedroux Nord	139.500 m^2
Liège	Chemin aux Piedroux	2.200 m^2
Chaudfontaine	Ransy (non vendable)	3.370 m^2
Fléron	Bois de Beyne (non vendable)	37.220 m^2
Herve-Xhendelesse	Derrière Xhawirs III (non vendable)	10.045 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs III (4 parcelles)	1.551 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs II (23 parcelles)	13.185 m^2
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV	149.279 m^2

B. **La SA Wérimmo Luxembourg** est propriétaire de quatre appartements situés dans un complexe regroupant un centre commercial et des appartements sis dans le centre de la ville luxembourgeoise de Diekirch. Ils sont loués à une ASBL luxembourgeoise qui y loge des personnes handicapées. Les revenus locatifs sont les seuls revenus de la société Wérimmo Luxembourg SA.

Centre commercial Match à Diekirch

RISQUES ET INCERTITUDES

Les risques et incertitudes sont d'ordre conjoncturels, structurels et commerciaux (risques sur créances).

1. Selon l'étude de la Fédération Royale de Notariat belge, l**a conjoncture économique** a été meilleure dans le secteur immobilier de la province de Liège, en 2010. Si le prix des maisons a augmenté de 1,1 % en Wallonie, il a progressé de 3,7 % en province de Liège.
   Le nombre de transactions a aussi augmenté.
   Le prix moyen d'une maison était de 140.569 €, soit 3,7 % de mieux qu'en 2009.
   Le prix moyen d'un mètre carré de terrain constructible en province de Liège était en 2010 de 74,90 € mais avec de fortes disparités entre les communes de la province.

   La réduction de la TVA à 6 % au lieu de 21 % sur la première tranche de 50.000 € des travaux de construction d'une maison et les taux d'intérêts hypothécaires faibles ont favorisé l'achat des terrains et des maisons.

   L'abandon de la mesure fiscale, la hausse annoncée des taux d'intérêt et la nouvelle réglementation en matière de TVA sur les terrains sont autant d'éléments à prendre en considération et qui sont susceptibles de ralentir l'activité au cours des prochains mois ou années.

2. **Les risques structurels** imposés par la législation environnementale et administrative restent importants.

   Il y a les risques objectifs de trouver dans le patrimoine de Neufcour et de Bouille des terrains pollués qu'il faudra assainir avant de procéder à leur aménagement et à la vente de parcelles.

   Des projets d'assainissement des trois sites ont été étudiés en collaboration avec le bureau d'études Siterem de Louvain-la-Neuve et transmis à la Région Wallonne et ce, en vertu du prescrit du Décret Programme du 20 juillet 2010.
   Les sites concernés sont celui de la paire de Wérister à Romsée, du Homvent à Beyne-Heusay et des Xhawirs IV à Herve-Xhendelesse.

   D'autres risques liés aux législations administratives concernent la mobilité.
   Les sites qui présentent le plus de difficultés en cette matière et qui pourraient amener beaucoup de retard et de frais importants sont les sites des Haïsses et des Piedroux à Chênée Liège.

3. Quant aux **risques commerciaux** (risques sur créances), il subsiste l'incertitude ponctuelle relative au remboursement de la créance de 472 K€ datant de 2001 sur la société Wérilux en liquidation. Les liquidateurs, bien que relancés, laissent le conseil d'administration sans nouvelles.

   A défaut de réponse des liquidateurs, le conseil d'administration estime qu'il ne se justifie pas d'acter une réduction de valeur sur cette créance, à l'heure actuelle.

Site de Romsée

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS

BILAN CONSOLIDE

Le total du bilan consolidé au 31.12.2010 s'élève à 7.340 K€ contre 7.286 K€ en 2009, soit une hausse de 54 K€ (0,7%).

A l'actif, les immobilisations corporelles (8 K€) diminuent d'années en années du fait des amortissements. Elles regroupent le mobilier et le matériel de bureau situés dans l'immeuble administratif, et un véhicule aujourd'hui totalement amorti.

Les immeubles de placement (2.734 K€) diminuent de 177 K€ du fait des ventes de terrains au Beau-Site à Chênée, de terrains à Xhendelesse et de l'amortissement des appartements appartenant à Wérimmo Luxembourg.
Ils représentent cependant encore 37 % du total du bilan.

Les résultats de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales (en liquidation) étant positifs, notamment en raison de l'opération de RDA décrite préalablement, le poste « participations mise en équivalence » augmente de 65 % passant de 352 K€ en 2009 à 581 K€ en 2010.

Les actifs d'impôts différés, qui reprennent la valorisation des pertes fiscales récupérables chez Neufcour, diminuent du fait du résultat positif enregistré. Ils s'élèvent à 1.294 K€ (1.303 K€ en 2009).

Les autres immobilisations financières comprennent une caution de 100 K€ déposée à la Commune de Flémalle dans le cadre du chantier de la rue Elva, caution qui ne sera récupérée que lorsque tous les aménagements urbains autour du site des 15 maisons seront terminés et 16 K€, soit le solde de la caution versée à la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales dans le cadre du même chantier, où il reste une maison à vendre.

Les stocks reviennent de 1.445 K€ au 31/12/2009 à 570 K€ au 31.12.2010 (-875 K€). Les travaux au chantier de la rue Elva à Flémalle terminés et la vente des 10 maisons expliquent en grande partie cette diminution importante. Le solde de la différence est la conséquence de la vente de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée.

Les stocks comprennent les études et travaux effectués pour les sites suivants :

- les sites des Piedroux et Haïsses à Chênée 155 K€
- le site de Romsée (bureaux, paire, hall,…) 140 K€
- la maison de la rue Elva à Flémalle 103 K€
- le Beau-Site à Chênée 54 K€
- le site du Homvent à Beyne-Heusay 38 K€
- le site des Xhawirs à Herve-Xhendelesse 35 K€
- Divers 45 K€

Le poste « clients et autres débiteurs courants » augmente de 200 K€ passant de 602 K€ à 802 K€.

- Le poste « clients » s'élève à 156 K€ contre 61 K€ à fin 2009, soit en augmentation du fait que plusieurs compromis de ventes de maisons ont été signés en fin d'année.

- Les « autres débiteurs courants » passent de 541 K€ à 646 K€. En plus de la créance sur la société luxembourgeoise Wérilux en liquidation judiciaire (472 K€), ce poste reprend les dividendes et le complément de prix à recevoir dans le cadre de la vente des titres de Wérister (105 K€), payés début 2011. Le versement du complément de prix a été annoncé à l'automne 2010, mais n'a été réalisé qu'en 2011. Un solde de complément de prix pourrait être obtenu, en fonction du résultat de la procédure judiciaire menée par Wérister.

Du fait des ventes enregistrées en 2010, le poste « trésorerie » augmente fortement et s'élève à 1.228 K€ contre 410 K€ en 2009.

Au passif, les capitaux propres (4.796 K€) augmentent de 334 K€ du fait de l'augmentation importante des réserves consolidées passant de -136 K€ à +219 K€, elles-mêmes influencées par les bénéfices réalisés par le groupe Neufcour et par la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

Le poste « intérêts minoritaires » représente les pertes revenant aux minoritaires à partir de l'exercice 2010 dans la mesure où elles excèdent leur quote-part dans les capitaux propres de Wérimmo Luxembourg.

Passifs non courants :

Le montant des passifs non courants de 2.177 K€ regroupe les provisions non courantes destinées à couvrir notamment les coûts prévisibles de la dépollution du site de Romsée. Des travaux d'assainissement ont été réalisés en 2010, sur l'arrière du site, le long du parcours Ravel, pour un montant de 19 K€, qui a été porté en déduction de la provision antérieurement constituée.

Les passifs non courants comprennent aussi une provision de 16 K€ pour pension octroyée à la veuve d'un employé de l'époque du charbonnage et une avance récupérable et sans limite de temps de la Région Wallonne de 50 K€.

Passifs courants :

Les passifs courants d'un montant de 367 K€ diminuent de 260 K€. Ils comprennent :

- un poste « fournisseurs» de 123 K€ contre 150 K€ en 2009 ;
- un acompte reçu sur commande par la société Bouille de 31 K€ ;
- les autres créditeurs (personnel , …,) s'élèvent à 63 K€ ;
- et enfin, les autres passifs courants de 150 K€ reprennent les soldes de dividendes dus et une caution à verser.

Constructions à Flémalle, rue Elva

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

Le résultat opérationnel courant est de 25 K€ alors qu'en 2009, la perte s'élevait à 2.343 K€.

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.852 K€ contre 427 K€ en 2009.

Contrairement à l'an passé, 2010 a connu une bonne activité caractérisée par :

- la vente de 10 maisons sises rue Elva à Flémalle (1.143 K€)
- la vente de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée (121 K€)
- la vente de 9 parcelles à Herve dans le cadre d'une RDA avec la société Solimmo (265 K€).

Le solde est composé de vente de produits agricoles, des loyers payés pour les bâtiments du site de Romsée, de subsides et de la refacturation de frais à d'autres sociétés (323 K€).

Les charges opérationnelles reviennent de 2.770 K€ en 2009 à 1.827 K€ en 2010, mais l'an dernier, elles comprenaient une provision pour dépollution très importante (2.130 K€). Si on ne tient pas compte de cette provision, les charges opérationnelles auraient été de 640 K€ contre 1.827 K€ en 2010.

Les achats de biens et de services représentent 83 % des charges opérationnelles. Ils s'élèvent à 1.524 K€ en 2010 contre 323 K€ en 2009. Sont comptabilisés l'ensemble des frais consentis pour la construction des 10 maisons vendues en 2010 à Flémalle, la partie des frais consentis pour aménager le lotissement du Beau-Site à Chênée attribuable aux 2 terrains vendus, les frais consentis à Xhendelesse-Herve ainsi que les frais généraux.

Les frais généraux (honoraires, émoluments, énergie, eau …) s'élèvent à 284 K€ et restent de même ordre de grandeur que l'année précédente (303 K€).

Les charges du personnel sont en hausse de 10 % du fait de commissions allouées sur la marge bénéficiaire des maisons et terrains vendus.
La dotation aux amortissements restent stable (68 K€).

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 104 K€ (99 K€ en 2009). Elles reprennent les précomptes, la TVA non déductible, les cotisations.

Les produits financiers s'élèvent à 115 K€ (13 K€ en 2009) et comptabilisent les sommes versées dans le cadre du paiement des parts que possédait Neufcour dans Wérister (87 K€) ainsi que les dividendes (25 K€). Les intérêts de placement de trésorerie ne sont pas élevés.

Le résultat financier est de 85 K€ (-2 K€ en 2009).

Les résultats enregistrés par la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation sont positifs et permettent d'enregistrer un bénéfice supplémentaire de 228 K€ (5 K€ en 2009), qui n'est pas lié à l'activité proprement dite de Neufcour.

Le résultat avant impôts est de 338 K€, soit :

228 K€ provenant de l'activité de la SA des Charbonnages de Gosson – Kessales en liquidation
25 K€ provenant de l'activité opérationnelle du groupe Neufcour
85 K€ provenant de produits financiers

L'impôt est de 4 K€.

Le bénéfice net est de 334 K€, alors qu'au 31/12/2009, la perte s'élevait à 1.358 K€.

Les intérêts minoritaires de -21 K€ représentent la perte de 2010 revenant aux minoritaires dans la mesure où elle excède leur quote-part dans les capitaux propres de la filiale Wérimmo-Luxembourg.

3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'ANNEE

a) Une parcelle située au Beau-Site à Chênée a fait l'objet d'une promesse de vente. Les autres parcelles suscitent l'intérêt de candidats-acheteurs. La dernière maison de la rue Elva à Flémalle sera vendue début mai 2011.

b) Le permis d'urbanisme pour le lotissement des Xhawirs II vient d'être octroyé en ce début du mois d'avril 2011 par la Commune de Herve, les travaux d'aménagement pourront être entamés. La Commune a demandé que la SA Bouille fournisse des garanties financières (605 k€) ou fasse exécuter et financer les travaux de voiries.

c) La procédure judiciaire opposant certains actionnaires de la société au regard de la législation en matière de transparence dans les participations de sociétés cotées s'est poursuivie. Les plaidoiries ont eu lieu devant le tribunal de commerce de Liège le 29 mars 2011. Au moment où ces lignes sont écrites, aucune suite n'est encore connue. Le jugement devrait être rendu dans le courant du mois de mai 2011.

d) De nouvelles déclarations de transparence sont parvenues à la société au cours des quatre premiers mois de l'année 2011.
M. Michel Duquenne déclare ne plus détenir que 400 titres.
Mme Marie Evrard déclare détenir 20.551 titres.
La SA Rhode Invest déclare détenir 50.020 titres.
La SA Ascott Investissements déclare ne plus détenir de titres.
La SA Soter déclare détenir 91.991 titres.
Ces déclarations de transparence sont consultables sur le site Internet de la société.

e) Depuis le 1er janvier 2011, les terrains attenants à des bâtiments neufs ne sont plus soumis aux droits d'enregistrement (10 ou 12 %) mais à la TVA (21 %), lorsqu'ils sont cédés simultanément et par une même personne. Neufcour tiendra évidemment compte de cette nouvelle réglementation, lors de l'examen des projets à développer.

4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE

Le décret sol et ses arrêtés d'exécution, dont la version définitive n'est pas encore connue, pourraient influencer notablement le développement futur de l'ensemble consolidé.

5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant

6. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OPA

Les statuts de la société ne comportent aucune disposition spécifique en matière de droit de préemption ou de préférence, ni aucune autre disposition susceptible d'influencer le cours d'une procédure d'OPA.

La structure du capital est reprise au point 17 de l'annexe des comptes consolidés ; toutes les actions sont des titres ordinaires avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale. Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration sont reprises au point 1 du rapport sur la gouvernance d'entreprise.

7. COMPTES STATUTAIRES DE NEUFCOUR SELON LES NORMES BELGES

7.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES STATUTAIRES

BILAN STATUTAIRE

Le total du bilan au 31.12.2010 s'élève à 6.432 K€ contre 6.643 K€ en 2009, soit une diminution de 211 K€ (- 3 %).

ACTIF

Les **actifs immobilisés** (4.644 K€) comprennent :

- Les *immobilisations corporelles* de 1.549 K€ constituées de terrains et de constructions (1.541 K€) et de matériel de bureau (8 K€), le véhicule de la société étant désormais totalement amorti.
  La SA Bouille a vendu à la SA Compagnie Financière de Neufcour le terril des Xhawirs à Xhendelesse (partie ne faisant pas l'objet de plan d'assainissement) pour 1 €. Cette décision a été prise pour répondre à la demande de l'Office Wallon des Déchets (Décret Programme du 20 juillet 2010 – article 92 bis)
  Du fait des amortissements et de la vente de terrains au Beau-Site à Chênée, les terrains et constructions diminuent de 28 K€, le matériel et équipement de bureau de 5 K€.

- Les *immobilisations financières* augmentent de 839 K€ suite au transfert en immobilisations financières de la créance sur Wérimmo-Luxembourg (+ 959 K€) qui était comptabilisée en créance à un an au plus en 2009 et de la diminution du montant de la caution versée à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales dans le cadre du chantier de la rue Elva à Flémalle (maisons construites par Neufcour sur des terrains propriété de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation).

Les **actifs circulants** diminuent fortement revenant de 2.804 K€ à 1.788 K€ au 31.12.2010, soit une diminution de 1.016 K€.

- Les stocks sont en forte diminution du fait notamment de la vente de 10 maisons rue Elva à Flémalle
  (-819 K€) et de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée (-70 K€).

- Le transfert des créances de Wérimmo (959 K€) vers le poste immobilisations financières explique la diminution du poste « créances ».

Les valeurs disponibles passent de 72 K€ à 569 K€ du fait des ventes de maisons et de terrains.

PASSIF

Les **capitaux propres :** augmentent passant de 3.770 K€ à 3.958 K€ (soit 5 % de hausse).
Il y a, d'une part, la diminution des plus values de réévaluation (-8 K€) du fait de la vente de 2 parcelles au Beau-Site à Chênée et, d'autre part, l'augmentation de 195 K€ du fait du résultat positif enregistré en 2010.

Les **provisions pour risques et charges** ont diminué de 21 K€ du fait notamment des travaux de dépollution (19 K€) réalisés en fin d'année sur le site de Romsée (terrain bordant le site du RAVeL).

Les **dettes** sont en nette diminution (-378 K€) du fait de l'absence d'emprunts bancaires.

- Les *dettes à long terme* (50 K€) sont inchangées et sont constituées de l'avance récupérable et sans limite de temps de la Région Wallonne.

- Les *dettes à court terme* sont en en forte diminution :
  - Il n'y a plus d'avance bancaire au 31.12.2010, alors que l'emprunt s'élevait à 300 K€ au 31.12.2009.
  - Les dettes vis-à-vis des fournisseurs reviennent de 138 K€ à 97 K€, du fait que la société n'est pas dans une phase de réalisation de travaux de construction comme l'année dernière.
  - La dette vis-à-vis de la TVA est de 42 K€, conséquence de la vente de maisons rue Elva à Flémalle.
  - Les rémunérations et charges sociales s'élèvent à 11 K€ et restent du même niveau qu'en 2009.

  Les autres dettes diminuent aussi, revenant de 206 K€ en 2009 à 136 K€ fin 2010. L'avance de 50 K€ qu'avait consenti en 2009 la société Bouille à la société mère Neufcour a été remboursée et n'a pas été renouvelée.

COMPTE DE RESULTATS

L'activité de Neufcour peut se définir en 3 chiffres d'affaires :

- les ventes de 10 maisons rue Elva à Flémalle : 1.143 K€
- les ventes de terrains au Beau-Site à Chênée : 128 K€
- les produits des locations et divers : 248 K€

Neufcour a vendu 14 maisons rue Elva à Flémalle, 15 maisons ont été construites en 2 phases (7 + 8). Quatre maisons ont été vendues en 2008, aucune en 2009 et dix en 2010. Il reste donc encore une maison à vendre.

En ce qui concerne le Beau-Site à Chênée, le lotissement comprenait 30 parcelles dont 23 vendues antérieurement, deux en 2010 et cinq restant à vendre.

Les locations sont stables à +/- 154 K€, bien que certains mouvements interviennent parmi les locataires.

S'il y a vente de maisons et de terrains, il y a des coûts d'approvisionnement pris en charge d'un montant de 1.072 K€. Les maisons de la rue Elva à Flémalle représentent 93 % de ce montant. Il y a encore eu des frais d'études et de travaux qui ont été activés en stock. Il s'agit de frais relatifs aux sites de Chênée (Haïsses et Piedroux).

Les services et biens divers sont en augmentation de 7 % passant de 233 K€ à 249 K€. Il y a augmentation des frais d'entretien (dépollution du terrain de Romsée de 19 K€), d'eau, d'électricité et de chauffage, alors que les honoraires sont en diminution.

Les rémunérations sont en hausse passant de 85 K€ à 93 K€ du fait de commissions sur les ventes.

Les amortissements s'élèvent à 26 K€ et restent stables.

Les autres charges d'exploitation augmentent passant de 63 K€ à 72 K€. Elles regroupent les charges de précomptes, de TVA non déductibles, …

Les produits financiers de 80 K€ sont en hausse de 20 K€ du fait du paiement d'un dividende par Wérister (25 K€).

Les charges financières sont de 11 K€ et sont stables.

Le complément de prix obtenu dans le cadre de la vente de la participation Wérister (coupon n° 9) est comptabilisé dans les produits exceptionnels et s'élève à 87 K€. Pour rappel, Neufcour avait

comptabilisé les coupons n° 9 à leur valeur historique comptable, soit 0. La plus-value est donc totale. Il reste un complément de prix éventuel à percevoir, qui dépend du résultat de l'action judiciaire menée par Wérister.

Les charges exceptionnelles ne comprennent qu'une utilisation de la provision pour dépollution à concurrence des frais de dépollution du terrain de Romsée exposés en 2010 (19 K€ repris en services et biens divers).

L'impôt sur le résultat s'élève à +5 K€ (récupération d'impôts sur exercices antérieurs).

Le bénéfice de l'exercice pour la Compagnie Financière de Neufcour SA est de 195 K€. En 2009, la perte s'élevait à 2.319 K€.

7.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 2.384 K€ au 31 décembre 2010, la perte étant de 2.579 K€ au 31 décembre 2009. La diminution est de 195 K€.
Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 3.958 K€.
La continuité de la société devrait pouvoir être assurée grâce à la vente future des lotissements. Il n'y a donc pas de raisons de modifier l'application des règles comptables de continuité.

Les Haïsses à Chênée

7.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SPRL Hault, Nicolet & Co.
En 2010, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 10.500 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

Le mandat du commissaire, la société Hault, Nicolet & Co, a été reconduit pour une durée de 3 ans et arrive à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2013.

8. COMITE D'AUDIT

Le législateur belge a transposé les dernières dispositions de la Directive « audit » par la loi du 17 décembre 2008, instituant un comité d'audit dans les sociétés cotées.

Les sociétés cotées doivent, conformément au Code des sociétés, instituer en leur sein un comité d'audit, dont les compétences sont fixées par la loi.

Cependant, les sociétés qui ne dépassent pas deux des trois critères fixés par la loi n'ont pas l'obligation de constituer un comité d'audit spécifique. Tel est le cas de Neufcour, qui n'excède aucune des trois limites légales et Neufcour n'a pas estimé utile, au regard de sa taille, de ses activités et de son mode de fonctionnement, de constituer un comité d'audit distinct.

En conséquence, les missions du comité d'audit sont, conformément à la dérogation légale, exercés collectivement par le conseil d'administration. Dès lors que le président du conseil d'administration est un administrateur exécutif, la présidence du comité d'audit est confiée à la SPRL Management Science & Consulting, représentée par M. Thierry Houben, administrateur indépendant, compétent en matière de comptabilité et d'audit.

La SPRL Management Science & Consulting remplit toutes les conditions fixées par le Code des sociétés pour être considérée comme un administrateur indépendant (notamment, elle ne détient aucune participation dans Neufcour, ni dans l'une au l'autre de ses filiales, n'est liée à Neufcour ni par des relations d'affaires, ni par des relations familiales ou autres). Elle n'exerce, par ailleurs, aucune fonction exécutive au sein de Neufcour.

Son représentant permanent, M. Thierry Houben, est ingénieur commercial et de gestion. Il dispose d'une expérience de plus de trente années dans le secteur financier et économique. Il a été également professeur à HEC-ULG. A ce titre, il dispose de toutes les connaissances et compétences requises pour présider le comité d'audit.

Pour l'exercice 2010, le conseil d'administration a reçu, à chacune de ses séances, le rapport du comité d'audit, lequel atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Ce rapport comprend, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SPRL Hault, Nicolet & Co, réviseurs d'entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long des années 2011 et suivantes dans le même état d'esprit.

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Rapport sur l'application des règles de Gouvernance d'Entreprise par la Compagnie Financière de Neufcour SA.

La loi du 6 avril 2010, exécutée notamment par l'arrêté royal du 6 juin 2010, a rendu obligatoire le Code de d'entreprise 2009, lequel peut être consulté gratuitement par téléchargement à l'adresse web : http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovFRCode2009.pdf.

Compte tenu de sa faible dimension, de ses activités et de son mode de fonctionnement, Neufcour ne pourra jamais remplir toutes les conditions et prescriptions de ce Code.
Si le Code de gouvernance a été rendu obligatoire en son principe, la loi autorise les sociétés à s'en écarter, pour autant qu'elles expliquent les motifs pour lesquels elles se désolidarisent des propositions formulées par les auteurs de ce Code.

En l'espèce, Neufcour n'a pas encore établi de charte de gouvernance d'entreprise. La taille réduite de son conseil d'administration, dont la composition demeure en outre relativement stable, ne justifie pas qu'un « mode d'emploi » de celui-ci soit rédigé à l'attention des administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non.

Par dérogation à la résolution 1 du Code, les fonctions d'administrateur délégué et de président du conseil d'administration sont aujourd'hui occupées par un même administrateur. En pratique, l'administrateur délégué se charge de la gestion journalière de Neufcour, de sorte qu'il est sans doute le mieux placé pour présider l'assemblée générale, fonction principalement dévolue au président du conseil d'administration.
En raison de son rôle exécutif, l'administrateur délégué (bien que président du conseil) ne préside pas le conseil d'administration lorsque celui-ci siège en qualité de comité d'audit, ce qui offre une garantie spécifique de bonne fin des missions confiées par la loi à ce dernier.

Par dérogation à la résolution 2 du Code, le conseil d'administration ne compte actuellement qu'un seul administrateur indépendant. Compte tenu de la taille restreinte du conseil et des activités de Neufcour, il ne se justifie pas que le conseil d'administration soit plus étoffé. Compte tenu du niveau modeste de rémunération offert aux administrateurs, il est de toute manière illusoire d'espérer attirer nombre d'administrateurs indépendants.

Ce seul administrateur indépendant, qui possède une expérience solide en finances entrepreneuriales, préside le conseil d'administration lorsqu'il siège en qualité de comité d'audit. Il apporte son savoir et son expérience à Neufcour.

Cela étant, seul l'administrateur délégué, par ailleurs président du conseil d'administration, joue un rôle exécutif, les autres administrateurs étant non exécutifs.

En tout temps, le conseil d'administration permet à chaque membre de s'exprimer librement sur chaque point à l'ordre du jour. Les décisions sont, dans la mesure du possible, prises de manière collégiale, dans l'intérêt social.

Par dérogation aux résolutions 4 et 5 du Code et compte tenu des critères légaux retenus à cet effet, Neufcour n'est pas tenue de constituer un comité de rémunération. Au regard de sa structure et du mode de rémunération des administrateurs, un tel comité n'aurait guère d'intérêt à Neufcour.

La société n'a mis en place aucune modalité spécifique de rémunération concernant les administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non : ils reçoivent des émoluments fixes et aucune prime variable. Il n'existe pas de régime d'option sur actions et aucun avantage patrimonial particulier n'est accordé aux administrateurs.
Les rémunérations sont publiées in extenso dans le rapport annuel.

La société n'a pas adopté de régime spécifique d'indemnité de départ pour les administrateurs exécutifs. Il n'existe aucun *golden parachute* ou autre prime de départ.

De manière plus générale, mais fondamentale, il est tout à fait évident que certaines résolutions du Code sont inapplicables ou sans objet dans une société comme Neufcour. Sa taille modeste, le volume restreint d'activité et le peu d'échanges de titres sur le marché ne justifient pas que Neufcour consacre d'importants moyens humains et matériels à justifier d'actions menées, par le conseil d'administration, dans le respect de la loi, des principes de bonne et saine gestion, le tout en conservant sans cesse à l'esprit les principes de bonne gouvernance et l'intérêt social.

Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société dans le cadre de l'établissement de l'information financière

Les éléments essentiels de l'information financière, à savoir le compte de résultat, le bilan, l'annexe et le tableau de financement, relativement aux comptes sociaux et aux comptes consolidés, sont obtenus chez Neufcour au terme d'un processus récurrent et éprouvé d'enregistrement des opérations relatives à l'activité économique. Au terme de ce processus, la lecture du bilan et de ses annexes peut se décliner sous l'angle à la fois économique et patrimonial.

Le processus concourant à l'obtention des états financiers suit un schéma classique. La saisie des informations financières est opérée par les services administratifs de la société et transmise pour enregistrement à la société fiduciaire chargée de produire les balances comptables et états périodiques. Pour leur part, les comptes consolidés sont produits à l'intervention d'une société spécialisée qui accroît l'indépendance et l'objectivité du processus.

La gestion des risques dans l'entreprise passe par leur identification précise, la détermination des contrôles existants, l'évaluation du risque résiduel pour l'entreprise et enfin, le choix d'une stratégie de couverture.

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. Durant l'année écoulée, il s'est attaché à suivre la valorisation de l'actif net de l'entreprise aux réalités économiques, financières et environnementales. La valorisation nette du patrimoine immobilier reste en harmonie avec les cours boursiers du titre de la société.

1. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SA COMPOSITION

La loi attribue au conseil d'administration tous les pouvoirs qui ne sont pas du ressort de l'assemblée générale.
Le conseil est dirigé par un président choisi parmi ses membres.
N'ayant pas de manager exécutif, le conseil a délégué la gestion journalière à un administrateur délégué.

Il n'a pas été opté pour la création d'un comité de direction.

La loi du 27 décembre 2008 (M.B. 29/12/2008) institue dans les sociétés cotées un comité d'audit. Ce sont les administrateurs non exécutifs qui constituent le comité d'audit, lequel est présidé par l'administrateur indépendant.

Le nombre de membres est actuellement fixé à 5 et le mandat est de 4 ans.
C'est la SPRL Valloo Consult, représentée par Jacques Janssen qui préside le conseil d'administration. Cette société exerce également la fonction d'administrateur délégué. Elle est le seul administrateur exécutif.

Le nombre de réunions annuelles est fixé à 6 minimum. Il est de la compétence du président (ou, à son défaut, de la compétence d'un administrateur chargé de ce faire par ses pairs) de convoquer des réunions supplémentaires. En 2010, il s'est réuni 8 fois.
La convocation comprend l'ordre du jour établi par l'administrateur délégué. Les membres peuvent recevoir toutes données supplémentaires qu'ils jugent utiles en s'adressant à l'administrateur délégué.

L'administrateur délégué rédige les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration qui sont expédiés aux membres.
Les procès-verbaux, une fois définitifs, sont approuvés et signés par les membres ayant délibéré. Ils sont conservés au siège social dans un dossier ad hoc.

Les membres sont choisis en fonction des besoins fondamentaux de la société et de leur expérience dans ses domaines d'activité.

Sur les cinq administrateurs, l'administrateur délégué est exécutif, quatre administrateurs sont non exécutifs dont un est administrateur indépendant.

Composition et rémunérations du conseil d'administration au 31.12.2010

Nom	Nationalité	Titre	Echéance du mandat	Diplôme	Rémunération annuelle *(1)*
Valloo Consult Sprl, représentée par Jacques Janssen	Belge	Président Administrateur délégué	Juin 2012	Licence Administration des Affaires ULg	43.000 € *(2)*
Drassed SA, représentée par Noël Dessard	Belge	Administrateur	Juin 2011	Ingénieur Civil des Mines ULg Licence en Sciences Economiques Appliquées UCL	5.000 €
Pierre Galand	Luxem-bourgeois	Administrateur	Juin 2011	Ingénieur Civil des Mines ULg	5.000 €
Nathalie Galand	Belge	Administrateur	Juin 2011	Licence Administration des Affaires ULg Maîtrise en Gestion Fiscale Solvay	5.000 €
Management Science Consulting Sprl, représentée par Thierry Houben	Belge	Administrateur indépendant	Juin 2013	Ingénieur Commercial HEC-ULg	5.000 €
Hault, Nicolet & Co Sprl représentée par Philippe Hault	Belge	Commissaire	Juin 2013	Réviseur d'Entreprises	10.500 €

(1) Aucun administrateur ne bénéficie de bonus, d'avantages en nature, d'options sur actions ou tout autre droit.

(2) La rémunération du président - administrateur délégué comprend à la fois la rémunération pour son rôle exécutif, la rémunération en tant qu'administrateur, laquelle correspond au montant accordé à chaque administrateur non exécutif et le supplément accordé au Président lors de l'A.G. de 2007.

2. REPRESENTATION ET FONCTIONNEMENT

La société est valablement représentée vis-à-vis des tiers par une double signature émanant d'administrateurs, sauf en ce qui concerne la gestion journalière confiée à l'administrateur délégué. Lorsque les actes de gestion journalière dépassent un montant de 10.000 €, la signature d'un administrateur, combinée avec celle d'un employé, est nécessaire. Via la technologie du PC Banking, deux administrateurs peuvent contrôler journellement les comptes bancaires des sociétés du groupe.
Toute option de stratégie pour le développement de la société doit être avalisée par le conseil d'administration.

En conseil, les décisions sont prises à la majorité des votants et en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.
Vu la dimension de la société, le conseil d'administration n'a pas jugé utile de créer des comités : consultatif, de rémunérations, de nominations, ni de règles contractuelles relatives à l'engagement de managers exécutifs.
Le conseil d'administration exerce les fonctions de comité d'audit depuis le 1er janvier 2010.

Au cours de l'année 2010, le conseil d'administration s'est réuni à huit reprises. Mme Nathalie Galand a été absente et excusée à 2 séances du conseil et M. Noël Dessard à une réunion.
Le conseil d'administration est tenu régulièrement informé de l'activité de la société et des sociétés filiales tant au point de vue de la trésorerie, du budget, de l'avancement des chantiers que de problèmes ponctuels.
Il adopte les communiqués de presse annuels et périodiques et les documents nécessaires à l'assemblée générale. Il se charge de la publication des déclarations de transparence notifiées à la société.

3. REGLES ETHIQUES

Les membres du conseil d'administration n'ont pas été confrontés en 2010 à des situations de conflit d'intérêts nécessitant la mise en œuvre des procédures légales prévues par le Code des Sociétés.

Les administrateurs ne peuvent pas utiliser l'information reçue en leur qualité d'administrateurs à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Dans ce cadre, une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées a été établie.
Chaque administrateur doit organiser ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la société.

Bien que n'étant pas un article statutaire, la société a fixé le seuil à partir duquel un actionnaire peut soumettre des propositions à l'assemblée générale à 5% du capital.

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SPRL Hault, Nicolet & Co.

4. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE SELON LES DECLARATIONS DE TRANSPARENCE

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat au **31 décembre 2010** est la suivante :

Actionnariat de Neufcour	*Nombre d'actions*	*% d'actions*	*% droits de vote*
Ascott Investissements SA	49 011	13,39 %	13,39 %
Soter SA	93 000	25,41 %	25,41 %
Biochar SA	36 908	10,08 %	10,08 %
Gosson-Kessales SA en liquidation	36 531	9,98 %	9,98 %
Noël Dessard	24 399	6,67 %	6,67 %
Indivision René Dessard	12 572	3,43 %	3,43 %
Société Civile des Sarts	5 000	1,37 %	1,37 %
Michel Duquenne	20 951	5,72 %	5,72 %
Bouille SA	2 810	0,77 %	0
Solde	84 878	23,18 %	23,18 %
Total	366.060	100 %	99,23 %

5. PARTICIPATIONS CROISEES

La société Bouille, filiale à 99% de Neufcour, possède 0,77 % de titres de sa société mère. Le droit de vote afférent à ces titres est légalement suspendu en raison du fait que Bouille est contrôlée par Neufcour.
La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation possède 9,98% de titres de la Compagnie Financière de Neufcour SA.
La Compagnie Financière de Neufcour SA possède actuellement 31,51 % des actions de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

6. SITE INTERNET

Le site Internet de la société est régulièrement mis à jour. L'adresse est http://www.neufcour.com.

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le conseil d'administration le 18 avril 2011.

Au nom du Conseil d'Administration,
VALLOO CONSULT SPRL,
Administrateur délégué
représentée par Jacques Janssen

Comptes consolidés IFRS

Site des Piedroux à Chênée

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE IFRS

En '000 d'euros

	Annexes	31.12.2010	31.12.2009
Produits des activités ordinaires	*5.1*	1.852	427
Produits des ventes de biens		1.549	26
Produits de location	*10*	214	231
Subsides d'exploitation		29	28
Autres produits des activités ordinaires		60	142
Charges opérationnelles		-1.827	-2 770
Achats biens et services		-1.524	-323
Charges de personnel		-140	-127
Dotation d'amortissements	*5.2-9-10-11*	-68	-69
Dotation, reprise de pertes de valeurs	*5.2*	8	-24
Dotation, reprise et utilisation de provisions	*5.2*	1	-2128
Autres charges opérationnelles	*5.2*	-104	-99
Résultat opérationnel courant		**25**	**-2 343**
Résultat sur cession d'actifs non courants	*5.3*	0	0
Résultat opérationnel non courant		**-0**	**0**
Résultat opérationnel		**25**	**-2 343**
Produits financiers	*5.4*	115	13
Charges financières	*5.4*	-30	-15
Résultat financier		**85**	**-2**
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	*4*	228	5
Autres produits non-opérationnels	*5.3*	0	0
Autres charges non-opérationnelles	*5.3*	0	-78
Résultat avant impôts (EBT)		**338**	**-2 418**
Impôts	*7*	-4	1 060
RESULTAT NET		**334**	**-1 358**
Part du groupe		355	-1 358
Intérêts minoritaires		-21	-

RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)	Annexes	31.12.2010	31.12.2009
Nombre d'actions émises		366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	*8*	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant		0,07	-6,4
Résultat net		0,92	-3,71

* soit 366 060 – 2 810 détenues en actions propres

BILAN CONSOLIDE FRS

En '000 d'euros

ACTIF	Annexes	31.12.2010	31.12.2009
Actifs Non Courants			
Immobilisations corporelles	*9*	8	19
Immeubles de placement	*10*	2.734	2.911
Immobilisations incorporelles	*11*	0	0
Participations mises en équivalence	*4*	581	352
Actifs d'impôts différés	*7.3*	1.294	1.303
Autres immobilisations financières	*12*	116	236
Total Actifs Non Courants		**4733**	**4.821**
Actifs Courants			
Stocks	*13*	570	1.445
Autres actifs financiers courants	*14*	0	0
Actif d'impôt exigible		0	3
Clients et autres débiteurs courants	*15*	802	602
Trésorerie et équivalents	*16*	1.228	410
Autres actifs courants	*15*	7	5
Total Actifs Courants		**2.607**	**2.465**
TOTAL ACTIF		**7340**	**7.286**

PASSIF	Annexes	31.12.2010	31.12.2009
Capitaux Propres			
Capital	*17.1*	4.510	4.510
Primes d'émission		133	133
Réserves consolidées	*17.2*	219	-136
Réserves pour actions propres	*17.2*	-46	-46
Capitaux propres du groupe		4.816	4.461
Intérêts minoritaires		-20	1
Total Capitaux Propres		**4.796**	**4.462**
Passifs Non Courants			
Dettes financières long terme	*18*	0	0
Provisions non courantes	*19*	2.127	2.147
Autres créditeurs non courants		0	0
(Avance récupérable Région Wallonne)		50	50
Total Passifs Non Courants		**2.177**	**2.197**
Passifs Courants			
Emprunts bancaires	*18*	0	307
Impôts exigibles	*7.5*	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	*20*	217	174
Autres passifs courants	*20*	150	146
Total Passifs Courants		**367**	**627**
TOTAL PASSIF		**7.340**	**7.286**

TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDE IFRS

En '000 d'euros

	2010	2009
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	355	-1.358
Résultat des tiers (Pertes)	-21	0
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	-228	-5
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	68	69
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	-8	24
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	-20	2.128
Provisions (Reprises)	0	0
Plus-values sur cessions d'actifs	8	0
Moins-values sur cessions d'actifs	0	0
Pertes de change non réalisées	0	0
Bénéfices de change non réalisés	0	0
Productions immobilisés	0	0
Utilisations de subsides	0	0
Transferts aux impôts différés	23	0
Prélèvement sur impôts différés	-14	-921
Marge brute d'autofinancement	***163***	***-63***
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS		
Variation des créances à + 1 an	-54	0
Variation des stocks	988	-581
Variation des créances à - 1 an	-147	64
Variation des comptes de régul. (actif)	-2	6
Total des variations d'actifs circulants	785	-511
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	-7	-2
Variation des dettes érablissements de crédit	-300	300
Variation des dettes commerciales	-182	76
Variation des dettes fiscales et sociales	51	-158
Variation des dettes "En cours de fabrication"	31	-36
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	153	86
Variation des comptes de régul. (Passif)	7	-21
Total des variation des dettes court terme	*-247*	*245*
Variation du besoin en fonds de roulement	***538***	***-266***

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-3	-29
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Nouveaux prêts accordés	0	-136
Total des investissements	***-3***	***-165***
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	0	0
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	120	0
Total des désinvestissements	***120***	***0***
Trésorerie d'investissement (+/-)	**117**	**-165**
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital des filiales	0	0
Souscription par le Groupe	0	0
Diminution de capital	0	0
Variation des emprunts	0	-7
Nouveaux subsides	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	0	0
Trésorerie de financement	***0***	***-7***
VARIATION DE TRESORERIE	**818**	**-501**
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a)	410	911
Solde de clôture (b)	1.228	410
Variation de trésorerie = (b) - (a)	818	-501

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves conso-lidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minori-taires	**TOTAL des capitaux propres**
SOLDE au 31/12/09	**4.510**	**133**	**-136**	**-46**	**4.461**	**1**	**4.462**
Dividendes							
Résultat de l'exercice			355		355	-21	334
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 31/12/10	**4.510**	**133**	**219**	**-46**	**4.816**	**-20**	**4.796**

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

1.	Résumé des méthodes comptables significatives IFRS	35
2.	Information sectorielle	40
3.	Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence	41
4.	Entreprise mise en équivalence	42
5.	Produits et charges	42
6.	Locations	44
7.	Impôts	44
8.	Résultat par action	46
9.	Immobilisations corporelles	47
10.	Immeubles de placement	47
11.	Immobilisations incorporelles	48
12.	Autres immobilisations financières	48
13.	Stocks	49
14.	Autres actifs financiers courants	49
15.	Clients et autres débiteurs courants	49
16.	Trésorerie et équivalent	49
17.	Etat du capital et des réserves	50
18.	Emprunts portant intérêts	50
19.	Provisions	51
20.	Fournisseurs et autres créditeurs courants	51
21.	Parties liées	51
22.	Passifs éventuels	52
23.	Sources d'incertitude	53
24.	Evénements postérieurs à la clôture	54

1. RESUME DES METHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES IFRS

En tenant compte des modifications des règles d'évaluation reprises ci-dessous, ce paragraphe résume les méthodes comptables significatives utilisées dans l'élaboration des états financiers consolidés de la Compagnie Financière de Neufcour SA.

I. Déclaration de conformité aux IFRS

Les comptes consolidés de la Compagnie Financière de Neufcour SA ainsi que de ses filiales ont été préparés conformément aux normes comptables internationales (IFRS), telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Il n'y a pas eu d'application anticipée de nouvelles normes en 2010.

II. Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales arrêtés au 31 décembre de chaque année.
Les états financiers des filiales sont préparés à la même date et sur base de principes comptables identiques.
Tous les soldes intra-groupe, transactions intra-groupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

III. Filiales

Les filiales sont les sociétés dans lesquelles la Compagnie Financière de Neufcour SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou encore dans lesquelles elle détient le contrôle de fait.
Les filiales sont dès lors consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidés et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode du coût d'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition.

Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets, identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.
Lors de la consolidation, les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

IV. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.
Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats.

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou

égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence.

Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

V. Participations dans les entreprises associées

Entreprises associées
Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20% et 50% des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence (IFRS 28/11).

Les états financiers sont préparés à la même date de clôture que la société mère, sur base de principes comptables identiques.

VI. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

VII. Recours à des estimations

En vue de l'établissement des états financiers conformément aux normes IFRS, il incombe à l'organe de gestion d'établir un certain nombre d'estimations et d'hypothèses afin de déterminer les montants rapportés dans les états financiers et leurs annexes. Les estimations réalisées à chaque date de reporting reflètent les conditions existantes à ces dates (ex. : prix du marché, taux d'intérêts et taux de change).
Bien que ces estimations reposent sur la meilleure connaissance dont dispose la direction des événements existants et des actions que le groupe pourrait entreprendre, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

ACTIFS

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements et des pertes de valeur cumulés.
L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée de vie est examinée sur une base annuelle.
Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

- Constructions et aménagements	10 à 25 ans
- Mobilier et équipement de bureau	10 ans
- Matériel informatique	3 ans
- Logiciels	5 ans
- Equipement et matériel fixe	6,25 ans
- Matériel roulant	4 ans
- Outillage	5 ans

La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement à la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Cette dernière n'est prise en compte que s'il est probable qu'elle sera importante.

Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est comptabilisé au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé ou durant lequel le compromis de vente a été signé.

La société n'utilise pas à son profit un immeuble ou une partie d'immeuble représentant une valeur supérieure au seuil de matérialité fixé à 10.000 €.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des terrains, immeubles de bureaux, entrepôts et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur coût historique et ce, conformément à IAS 40/53. Les aménagements des anciens bâtiments industriels et ainsi que les aménagements du site de Romsée sont amortis sur 10 ans, les autres bâtiments sur 25 ans. Les terrains ne sont pas amortis.
De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles de placement doivent être

transférés en stock et ce, au coût historique à la date du changement d'utilisation – IAS 40/59.
Les critères pris en considération pour ce transfert de la catégorie « Immeubles de placement » vers la catégorie « Stocks » sont l'acceptation par les autorités responsables du permis de lotir ou permis de bâtir.

Immobilisations incorporelles
Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées à leur coût.
Elles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité économique du bien (de 3 à 5 ans).

Autres immobilisations financières
Il s'agit de garanties et de cautionnements déposés en faveur de tiers valorisés à leur coût historique.

Stocks
Tous les travaux d'études et développements sont portés en stock et attribués à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts.
Pour ces frais liés aux travaux, les sorties de stock se font à la valeur moyenne calculée au m².
Lorsque les stocks sont vendus, la valeur comptable de ces stocks est comptabilisée en charges de la période au cours duquel les produits correspondants sont comptabilisés en produits.

Actifs détenus en vue d'être vendus
Les immeubles de placement destinés à être vendus tels quels sont comptabilisés en immeuble de placement jusqu'au moment de leur vente (IAS 40/66).
La valorisation se fait au plus bas de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des frais de vente (IFRS 05/15).

Clients et autres débiteurs
Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des réductions de valeur pour dépréciation des montants non recouvrables. Une réduction de valeur est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Les créances irrécouvrables sont constatées en pertes lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Autres actifs courants et non-courants
Les autres actifs courants et non-courants sont comptabilisés à leur coût historique.

Autres actifs financiers
Il s'agit d'obligations linéaires émises par un Etat européen ou par une banque européenne.

Ils sont initialement comptabilisés à leur coût, font ensuite l'objet de réévaluations à la juste valeur à chaque arrêté de comptes. Les fluctuations, entre deux arrêtés de comptes, de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées en résultat.

Trésorerie et équivalents de trésorerie
La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités disponibles, les comptes bancaires et les placements à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Tous les placements sont comptabilisés à la valeur nominale dans les états financiers.

PASSIFS

Actions propres
Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans le compte de résultats lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres.
Les actions propres sont présentées en déduction du total des capitaux propres.

Intérêts minoritaires
Les intérêts minoritaires représentent la partie du résultat net des opérations et de l'actif net d'une filiale attribuable aux intérêts qui ne sont pas détenus, directement ou indirectement au travers de filiales, par le groupe.

Prêts et emprunts portant intérêts
Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêts effectif.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi
Dans le système de pensions à l'époque du

charbonnage, la société accordait un supplément de pension à ses employés pour atteindre 60% du salaire final pour une carrière complète. Après le décès de l'employé, la veuve touchait la moitié de ce complément. Il reste aujourd'hui une seule personne bénéficiant de ce système.
Le calcul de la provision est revu chaque année en actualisant le montant périodique de la rente en tenant compte de l'espérance de vie de la personne bénéficiaire.
Pour ce qui est du personnel actuel, il n'y a pas de plan de pension extra légale.

Provisions
Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :
- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Des provisions sont également constituées si le Groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.
Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation. Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

Fournisseurs et autres créditeurs
Les fournisseurs et autres créditeurs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui correspond à la valeur nominale de ces dettes dans la plupart des cas.

Autres passifs courants
Les autres passifs courants sont comptabilisés à leur coût historique, majorés le cas échéant d'intérêts conventionnels.

COMPTE DE RESULTAT

Reconnaissance des produits des activités ordinaires
En ce qui concerne la vente de biens, les revenus sont reconnus dès que l'entreprise a signé un compromis de vente avec les futurs propriétaires.
Pour ce qui est des locations de biens, les revenus sont comptabilisés au moment où ils sont dus.
Enfin, les revenus des aides publiques (subsides européens) sont enregistrés en produit au moment où elles sont perçues.
Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.
Les dividendes reçus de filiales sont comptabilisés lorsque le groupe est en droit de percevoir le paiement.

Avances Récupérables de La Région Wallonne
Le groupe a perçu dans les années 1990 une Avance Récupérable de la Région Wallonne (A.R.R.W.) sans intérêts au titre d'aide financière dans le cadre de l'aménagement du site de Romsée en une zone de reconversion industrielle.
Cette Avance Récupérable de la Région Wallonne est remboursable en fonction des ventes éventuelles réalisées sur la partie réaménagée du site.
Etant donné la localisation en dehors des voies d'accès rapide, à ce jour, la Compagnie Financière de Neufcour n'a jamais pu que louer ses anciens bâtiments survivants de l'ancienne exploitation minière. Cette avance est donc considérée comme une dette long terme.

Subsides d'exploitation
Des subsides européens liés à l'exploitation des terrains agricoles sont perçus. Ils sont non remboursables et sont comptabilisés en produits au moment où le subside est dû, sous la rubrique « autres produits des activités ordinaires ».

Coût d'emprunt
Les coûts d'emprunt sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils sont survenus.

Impôts sur le résultat
Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Impôts courants
L'impôt exigible de l'exercice est basé sur le résultat des sociétés du groupe et est calculé

selon les règles établies par les administrations fiscales locales.

Impôts différés
Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés.

Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Dividendes
Les dividendes proposés par le Conseil d'Administration ne sont pas enregistrés dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Résultats par action
Le groupe calcule le résultat de base par action sur base du nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.

2. INFORMATION SECTORIELLE

L'activité de l'ensemble des sociétés du groupe est qualifiée d'immobilière, la plupart des activités étant exercées en région liégeoise (excepté la société Wérimmo Luxembourg, celle-ci étant active sur le territoire où elle est installée). Les produits des activités ordinaires sont quasiment à 100% des produits liés à la vente de lotissements, à la vente de terrains, à la vente de bâtiments et à la location d'immeubles.

La partie agricole exploitée par la filiale Bouille est accessoire et non représentative de l'activité de l'ensemble du groupe. Le produit de la vente des produits agricoles et les subsides européens perçus pour cette activité représentent respectivement 1% et 2% de la totalité des produits des activités ordinaires. Il n'y a donc pas lieu de publier l'information selon IFRS 14.

- D'une manière générale, l'économie belge a pu traverser les fortes turbulences récentes sans être trop freinée par des déséquilibres structurels importants. D'autres pays de la zone euro connaissent ces déséquilibres.

  L'endettement, tant des ménages que des entreprises non financières, est resté raisonnable et soutenable.

  En particulier, le marché immobilier n'a pas subi d'ajustement sévère, contrairement notamment à l'Espagne, à l'Irlande et aux Etats-Unis.

  Si on considère une période de quinze ans, l'évolution des prix du résidentiel a été globalement comparable à celle observée dans la plupart des autres payés européens, mais la progression, en Belgique, a été régulière, sans phase d'accélération exagérée, ni de correction brutale.

  Même au plus fort de la crise financière 2008-2009, en Belgique, la diminution du prix de l'immobilier résidentiel semble avoir été de faible ampleur et surtout de courte durée. Les prix sont en hausse depuis 2010.

- Il est intéressant aussi de se pencher sur l'évolution de l'indicateur de confiance des ménages en Belgique. Cette confiance s'était fortement dégradée, dès mars 2008 pour atteindre un niveau record de pessimisme en février 2009 ; elle s'est améliorée sans cesse par la suite pour rejoindre son niveau à long terme en août 2010. Les particuliers ont à nouveau confiance dans le fait qu'ils conservent des revenus (meilleures perspectives d'emplois, de revenus…)

- Malgré ces aspects positifs -situation de l'économie belge et confiance des Belges-, la construction résidentielle a connu un recul en 2010, puisque le volume des investissements en logement a diminué de 3,5 % avec un point haut au 1er trimestre 2010 et une amélioration de la demande de logements au cours des 9 mois suivants.
  Cette demande plus soutenue est due aux bas niveaux des taux hypothécaires et à la prolongation de la mesure des taux réduits de TVA sur les nouvelles constructions.

- En conclusion, le marché de l'immobilier a traversé moyennement bien la crise économique et financière alors que dans d'autres pays, la situation du secteur est gravement compromise.

Source : rapport 2010 de la Banque Nationale de Belgique

Le RAVeL longeant le site de Romsée

3. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDEES ET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE

DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 31.12.10	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 31.12.10	au 31.12.09	Variation
SA BOUILLE Rue Churchill, 26 4624 Fléron (Romsée) - BELGIQUE RPM 0404.399.235	1961	0,3	G *(1)*	99,9	99,9	0
SA WERIMMO LUXEMBOURG Rue Fort Wallis, 2 L- 2714 Luxembourg - LUXEMBOURG TVA : 1989.2204.236	1989	0	G *(1)*	66,6	66,6	0
SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation) Rue Joseph Dujardin, 39 4460 Grâce-Hollogne - BELGIQUE RPM 0403.955.510	1860 mise en liquidation en 1958	0,40	E *(2)*	31,51	31,51	0

(1) G = méthode d'intégration globale
(2) E = mise en équivalence

4. ENTREPRISE MISE EN EQUIVALENCE

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a pour objet la liquidation de son patrimoine immobilier.
Elle clôture ses comptes le 31 décembre.
Au 31 décembre 2010, la participation de Neufcour dans la SA Gosson Kessales en liquidation s'élève à 31,51 %.

PART DE NEUFCOUR (31,51 %) DANS LE BILAN ET LE RÉSULTAT DU GOSSON
SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Part du bilan		
Actifs courants	1.760	838
Actifs non-courants	94	128
Passifs courants	-586	-286
Passifs non-courants	-688	-328
Actifs nets	**580**	**352**
Part du résultat		
Ventes	1 082	7
Résultat net	**228**	**5**

VALEUR DE LA PARTICIPATION DANS LES COMPTES CONSOLIDES DE NEUFCOUR
SELON LES NORMES IFRS

En '000 d'euros	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Valeur au 1er janvier	**352**	**347**
- Vendues en cours d'année	-	-
- Acquises en cours d'année	-	-
- Résultat	228	5
Valeur au 31 décembre	**580**	**352**

5. PRODUITS ET CHARGES

5.1. PRODUIT DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

En '000 d'euros	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Ventes de biens	1.549	26
Ventes de terrains	386	5
Ventes de constructions	1.143	1
Autres ventes (grains)	20	20
Produits locatifs des immeubles	214	231
Subsides sur activité agricole	29	28
Autres produits des activités ordinaires	60	142
Produits des activités ordinaires	**1.852**	**427**

Sont enregistrées en 2010 les ventes de dix maisons rue Elva à Flémalle, de deux parcelles dans le lotissement du Beau-Site à Chênée et de 9 parcelles à Xhendelesse dans le cadre d'une RDA.
Les autres produits des activités ordinaires reprennent notamment des refacturations de frais.

5.2. DIVERSES CHARGES OPÉRATIONNELLES

En '000 d'euros	Dotation d'amortissements	Dotation, reprises Pertes de valeur	Autres charges opérationnelles	Total
Neufcour Dotation (-) / Reprise (+) de provision pour créances douteuses		+8		+8
Neufcour Reprise de provision pour pension		+1		+1
Amortissements s/immobilisations corporelles	-14			-14
Amortissements s/immeubles de placement	-54			-54
Taxes (prime, préc. immob, TVA …)			-104	-104
Provisions et charges pour dépollution		-		
	-68	**+9**	**-104**	**-163**

5.3. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NON COURANT ET AUTRES RESULTATS NON OPERATIONNELS

En '000 d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Autres produits non opérationnels	0	0
Autres charges non opérationnelles	0	-78
Résultats sur cession d'actifs non courants	0	-
Résultat opérationnel non courant et autres résultats non opérationnels	**0**	**-78**

En 2009, les autres charges non opérationnelles comprennent les provisions pour coupons n° 4 (78 K€).

Un litige oppose le groupe Neufcour à M. X. Duquenne et aux sociétés Soter et Ascott Investissements. Il s'agit d'un différend portant sur le paiement - estimé indu par Neufcour - d'une somme d'environ 160.000 € payée par la banque Dexia sur présentation de coupons n° 4 attachés aux titres au porteur de Neufcour, la société estimant que la somme précitée a déjà été payée sur présentation de titres nominatifs.
Pour rappel, en 1999 il avait été décidé d'un remboursement de capital à concurrence de 4,16 € par titre sur présentation du coupon n° 4.

Une instruction pénale est en cours, ainsi qu'une procédure d'appel liée à une saisie conservatoire opérée par Neufcour afin de préserver ses droits.

5.4. RÉSULTAT FINANCIER

Produits financiers

En '000 d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Intérêts sur placements de trésorerie	3	13
Plus value s/vente de titres (*)	87	
Dividendes perçus (*)	25	
Produits financiers	**115**	**13**

Charges financières

En '000 d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Charges d'intérêts	-23	-4
Autres charges financières	-7	-11
Charges financières	**-30**	**-15**

(*) Il s'agit de produits de la vente des titres Wérister

6. LOCATIONS

Certains immeubles de placement sont mis à disposition par le groupe Neufcour en tant que bailleur en vertu de contrats de location simple.

Montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul :

En '000 d'euros	à moins d'1 an	à plus d'1 an moins de 5 ans	à plus de 5 ans Montant annuel
Loyer	144	576	0

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement nul, est relatif uniquement aux contrats dont la durée initiale est supérieure à 5 ans.

Il n'y a pas de loyer conditionnel comptabilisé dans les résultats de 2010.
La majorité des contrats de location sont des contrats à durée indéterminée avec indexation annuelle. Pour tous ces contrats, il s'agit de locations simples, sans option d'achat.

7. IMPÔTS

7.1. IMPÔTS SUR LE REVENU

Les impôts pour les exercices clos les 31 décembre 2010 et 2009 sont principalement composés de :

En '000 d'euros	2010	2009
Impôt exigible		
Charge d'impôts exigibles	-	-
Produit d'impôts	-	-
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	+5	+139
Impôt différé	**-9**	**+921**
Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé	**-4**	**+1 060**

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

En '000 d'euros	2010		2009
Neufcour : impôts différés	-23	Neufcour : impôts différés	888
Bouille : impôts différés	+14	Bouille : impôts différés	33
	-9		921

La latence fiscale a été comptabilisée tant pour Neufcour que pour Bouille conformément à la norme IFRS 12. Le groupe dégage des bénéfices en 2010 et utilise une partie de ses impôts différés.

7.2. RÉCONCILIATION DE LA CHARGE D'IMPOTS

Le rapprochement entre la charge d'impôts obtenue en appliquant le taux d'impôt effectif du groupe au résultat opérationnel avant impôts et la charge d'impôts obtenue en appliquant le taux d'impôt théorique en vigueur pour les exercices clos les 31 décembre 2010 et 2009 est le suivant :

En '000 d'euros	2010	2009
Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable		
Résultat avant impôts	338	-2.418
Charge d'impôts réelle sur base du taux d'impôt effectif	0	0
Taux d'impôt effectif	**0%**	**0%**
Eléments de réconciliation pour l'impôt théorique nominal		
Résultat		
Résultat consolidé avant impôts (EBT)	338	-2.418
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-228	-5
Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intra-groupe éliminé)	13	2.410
Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS	95	49
Impact fiscal des frais non déductibles	0	6
Impact fiscal des produits et plus-values non taxables	-108	-42
Déduction des intérêts notionnels	-110	0
Pertes récupérables	-	-
Résultat à considérer	***0***	***0***
Charge d'impôts		
Charge d'impôts comptabilisée au compte de résultat consolidé	4	-
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	5	-
Charge d'impôts à considérer	***9***	***0***
Taux d'impôt théorique applicable	**2,66%**	**0%**

7.3. IMPÔTS DIFFÉRÉS AU BILAN

L'actif d'impôt différé au bilan est de 1.294 K€ et est lié à la valorisation des pertes fiscales chez Neufcour et chez Bouille (voir 7.1.)

7.4. LITIGES SIGNIFICATIFS EN COURS AVEC L'ADMINISTRATION FISCALE

Aucun litige fiscal significatif n'a été enregistré durant la période.

7.5. IMPÔTS EXIGIBLES COMPTABILISÉS AU PASSIF

En '000 d'euros

Impôts exigibles	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Charge fiscale estimée de l'exercice	0	0
Charges fiscales à payer pour l'exercice précédent	0	0
Total	**0**	**0**

8. RESULTAT PAR ACTION

Il n'y a qu'une seule catégorie d'action : des actions ordinaires au nombre de 366.060.
Il n'y a pas eu de modification du nombre d'actions en circulation et ce depuis 1995. Le nombre d'actions en circulation est de 363.250, 2.810 actions étant détenues par le groupe.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actions divisé par le nombre d'actions en circulation.

Calcul du résultat par action	**31.12.2010**	**31.12.2009**
1. Nombre d'actions		
1.1. Nombre d'actions, de base	366.060	366.060
1.2. Ajustements afin de calculer le nombre moyen pondéré d'actions	-2 810	-2 810
1.3. Nombre moyen pondéré d'actions	363.250	363.250

En '000 d'euros

2. Résultat net

Il n'y a pas de résultat provenant des activités abandonnées.
Tout le résultat est issu des activités poursuivies.

2.1. Résultat attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	334	-1 358
2.2. Résultat net dilué distribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
2.3. Résultat net par action	0,92 €	-3,71 €

9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En '000 d'euros	Installations, machines et outillage	Véhicules à moteur	Total
Valeur comptable brute			
Au 31 décembre 2009	**182**	**30**	**212**
- Acquisitions	+3		+3
- Cessions et désaffectations	-26		-26
Au 31 décembre 2010	**159**	**30**	**189**
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2009	**-169**	**-24**	**-193**
- Dotations	-8	-6	-14
- Cessions et désaffectations	+26	-	+26
Au 31 décembre 2010	**-151**	**-30**	**-181**
Valeur comptable nette au 31 décembre 2010	**8**	**0**	**8**

Le siège social est constitué d'une partie du bâtiment sis à Romsée. Neufcour occupe 150 m^2 des 1.500 m^2 habitables. L'immeuble est totalement amorti. En ce qui concerne le terrain relatif au siège social, sa valeur historique serait de 379 €, soit en dessous du seuil de matérialité que la société a fixé à 10.000 €.

10. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont comptabilisés **au coût historique**.

En '000 d'euros	Terrains	Autres immeubles de placement	Total
Valeur comptable brute			
Au 31 décembre 2009	**2.157**	**4.791**	**6.948**
- Acquisitions		-	-
- Cessions et transferts vers les stocks	-123	-	-123
- Autre variation	10	**-10**	**0**
Au 31 décembre 2010	**2.044**	**4.781**	**6.825**
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2009	**-**	**-4.037**	**-4.037**
- Dotations	-	-54	-54
- Cessions et transferts vers les stocks	-	-	-
Au 31 décembre 2010	**-**	**4.091**	**4.091**
Valeur comptable nette au 31 décembre 2010	**2.044**	**630**	**2.734**

- Les immeubles de placement ont été comptabilisés au coût historique lors de la constitution de la SA Compagnie Financière de Neufcour.

Le conseil d'administration a fait exécuter trois expertises.

A périmètre identique, ces 3 expertises donnent au patrimoine du groupe Neufcour les valeurs suivantes :

2007 : 7.787 K€
2009 : 6.954 K€
2010 : 9.795 K€

Il faut remarquer que l'expertise faite en 2009 est la seule à prendre en compte des frais d'assainissement du site de Romsée et à opérer une approche « valeur nette après impôts ». Ce rapport, établi par l'administrateur indépendant et avalisé par le conseil d'administration, a été publié sur le site internet de Neufcour.

L'expertise réalisée en 2010, par la société Galtier Expertises, est également publiée sur le site Internet de Neufcour. Il s'agit d'une valorisation économique, sur base de la valeur vénale des propriétés du groupe. Elle ne tient compte ni des délais de réalisation, ni des difficultés de valorisation ou des frais de dépollution.

- Revenus locatifs et charges opérationnelles des immeubles de placement comptabilisés dans le résultat :

En '000 d'euros	**2010**	**2009**
Revenus locatifs	214	231
Entretiens et réparations	24	10

11. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les seules immobilisations incorporelles sont des logiciels, totalement amortis. Leur valeur comptable est 0.

12. AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

En '000 d'euros **Autres immobilisations financières**	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Valeur brute	1	1
Cumul des pertes de valeur	0	0
Valeur nette	1	1
Autres actifs financiers		
Autres immobilisations financières	115	235
Total	**116**	**236**

Il s'agit, d'une part de participations minoritaires et, d'autre part, de cautions - liées à un lotissement - déposées à la Commune de Flémalle (100 K€) ainsi que d'une garantie versée à la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation dans le cadre du chantier de la rue Elva à Flémalle (15 K€).

13. STOCKS

Au 31.12.2010, 5 parcelles du lotissement du Beau-Site à Chênée restent en stock (valeur 28 K€) ainsi que 4 parcelles du lotissement des Xhawirs III à Xhendelesse (valeur 14 K€).

En '000 d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Stocks, montant net (du bilan)	**570**	**1 445**
1. Valeurs brutes comptables	**528**	**1 445**
1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements)		1 407
1.5. Produits finis (parcelles avec permis)	42	38
2. Amortissements et autres réductions de valeur (-)	**0**	**0**

Au 31.12.2010, 103 K€ représentent les frais de construction activés de la maison rue Elva à Flémalle.

14. AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS

En '000 d'euros **Autres actifs financiers courants**	31.12.2010	31.12.2009
Dépôts à terme de plus d'un an	0	0
Placements en obligations	0	0

15. CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS COURANTS

En '000 d'euros **Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants**	31.12.2010	31.12.2009
Clients bruts	183	96
Cumul des corrections de valeur	-27	-35
Clients nets	**156**	**61**
Créance Wérilux (capital+intérêts)	600	600
Réduction sur Wérilux (intérêts)	-128	-128
Autres	174	69
Autres débiteurs courants	**646**	**541**
Clients et autres débiteurs courants	**802**	**602**
Comptes de régularisation	7	5
Autres actifs courants	**7**	**5**
Total	**809**	**607**

16. TRESORERIE ET EQUIVALENT

En '000 d'euros **Trésorerie et équivalent**	31.12.2010	31.12.2009
Placements, dépôts à terme	0	0
Soldes bancaires	1.227	409
Caisse	1	1
Total	**1.228**	**410**

17. ETAT DU CAPITAL ET DES RESERVES

17.1. LE CAPITAL

A sa création en 1995, le capital de la société était de 255.000.000 BEF représenté par 366 060 actions sans désignation de valeur nominale. A l'origine, il y avait 222.210 actions ordinaires, 126.975 actions privilégiées AFV1 et 16.875 actions privilégiées AFV2. En date du 24 mars 1999, la société a procédé à une réduction de capital. Le capital est fixé alors à 181.788.000 BEF. Elle a également supprimé la différenciation des actions : elles sont toutes devenues des actions ordinaires.

En date du 18 juin 2001, la société a augmenté son capital sans création d'actions nouvelles pour le porter à 181.932.949 BEF puis elle a converti ce montant en euros, soit 4.510.000 €. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions : des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale (SDVN).
Il n'y a pas eu de modification entre le nombre d'actions en circulation en début d'exercice par rapport au nombre en circulation en fin d'exercice et ce, depuis l'année 1995.

Actions ordinaires	**31.12.2010**	**31.12.2009**
I. Mouvements du nombre d'actions		
Nombre d'actions, solde d'ouverture	366.060	366.060
Nombre d'actions, solde de clôture	**366.060**	**366.060**
II. Autres informations		
1. Valeur nominale des actions	SDVN	SDVN
2. Nombre d'actions propres en possession de l'entreprise ou des parties liées	39.341	39.341
3. Dividendes intérimaires payés pendant l'exercice	0	0

17.2. LES RÉSERVES

En '000 d'euros	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Réserves consolidées		
Réserve légale	541	541
Réserves immunisées	74	74
Réserves disponibles	-396	-751
Réserves de réévaluation	-	-
Réserves pour actions propres	-46	-46
Réserves	**173**	**-182**

18. EMPRUNTS PORTANT INTERETS

En '000 d'euros **Emprunts portant intérêts**	**31.12.2010**	**31.12.2009**
Dettes financières long terme	0	0
Dettes à long terme échéant dans l'année	0	7
Crédits court terme	0	-
Emprunts bancaires à court terme	0	300
Total	**0**	**307**

19. PROVISIONS

1. Provision pour pension	*En '000 d'euros*
Au 1er janvier 2010	**17**
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	-1
Reprises	
Au 31 décembre 2010	**16**

Dans le système de pensions à l'époque du charbonnage, la société accordait un supplément de pension à ses employés pour atteindre 60% du salaire final pour une carrière complète. Après le décès de l'employé, la veuve touchait la moitié de ce complément.
Un seul complément est toujours en cours à l'heure actuelle.
Le calcul de la provision est mis à jour chaque année en actualisant la rente sur base de l'espérance de vie de la personne bénéficiaire.
Pour ce qui est du personnel actuel, il n'y a pas de plan de pension extra légale.

2. Provision pour dépollution	*En '000 d'euros*
Au 1er janvier 2010	**2 .130**
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	19
Reprises	-
Au 31 décembre 2010	**2.111**

20. FOURNISSEURS, AUTRES CREDITEURS COURANTS ET AUTRES PASSIFS COURANTS

En '000 d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Fournisseurs et autres créditeurs courants		
Fournisseurs	123	150
TVA à payer	47	0
Dette salariale et sociale	16	22
Avances reçues	31	0
Autres créditeurs courants	0	2
Total	**217**	**174**
Autres passifs courants		
Dividendes	47	30
Capital à rembourser	68	68
Comptes de régularisation	14	8
Autres	21	40
Total	**150**	**146**

21. PARTIES LIEES

D'une manière générale, les ventes et achats avec les parties liées sont réalisés aux conditions commerciales habituelles et aux prix du marché.
Les soldes en-cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis. Les règlements de ces soldes se font en trésorerie.

21.1 LA SOCIÉTÉ MÈRE : Compagnie Financière de NEUFCOUR SA

En '000 d'euros **2010**	**Produits s/parties liées intérêts**	**Charges s/parties liées**	**Créances s/parties liées au 31 déc.**	**Taux d'intérêt créances**	**Dettes envers parties liées au 31 déc.**	**Taux d'intérêt dettes**
FILIALES	**100**	**7**	**2.373**		**4**	**-**
Emoluments reçus de Bouille SA	40					
Location de bureau à Bouille SA	6					
Refacturation frais de Bouille SA	1	3				
Intérêts s/avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	53			3%		
Intérêts s/avance reçue de Bouille	0	4				
Bouille SA			0		4	3%
Wérimmo Luxembourg SA			2.373*	3 %		
ENTREPRISES MISES EN EQUIV.	**22**				**15**	
Charbonnages de Gosson Kessales SA (en liquidation)	22				15	
Emoluments reçus de Gosson - Kessales	0					
AUTRES PARTIES LIEES			**608****		**0**	
M. X. Duquenne et ses sociétés liées			608 **		0	

* Une réduction de valeur de 1.319 K€ sur cette créance Wérimmo Luxembourg est comptabilisée dans les comptes sociaux de Neufcour

** Une réduction de valeur de 128 K€ sur cette créance est comptabilisée dans les comptes sociaux de Neufcour.

21.2. FILIALES : BOUILLE SA et WERIMMO LUXEMBOURG S A

Voir le tableau du point 21.1

21.3 PRINCIPAUX DIRIGEANTS DE L'ENTITÉ

Voir le tableau reprenant la liste des administrateurs dans la rubrique « Gouvernance d'entreprise ».

21.4. AUTRES PARTIES LIÉES

Selon les déclarations de transparence connues au 31.12.2010, Soter SA et Ascott Investissements SA, elles-mêmes contrôlées par M. X. Duquenne, déclarent détenir ensemble 38,79% de la Compagnie Financière de Neufcour SA.
De ce fait, les sociétés liées à M. X. Duquenne peuvent être considérées comme parties liées au sens d'IAS 24.
Voir le tableau au point 21.1.
Au cours des quatre premiers mois de l'année 2011, des déclarations de transparence sont parvenues à la société, modifiant le paragraphe ci-dessus (voir point 3 d), page 19).

22. PASSIFS EVENTUELS

Néant.

23. SOURCES D'INCERTITUDE

Dans son rapport annuel, le commissaire aux comptes émet une réserve relative à la possibilité de recouvrer la créance sur la société luxembourgeoise Wérilux, en liquidation. Cette créance de 600 K€ comprend 472 K€ en capital et 128 K€ en intérêts. La créance en capital de 472 K€ a été reconnue officiellement par l'un des liquidateurs judiciaires. La société Neufcour a acté une réduction de valeur en 2007 à concurrence des intérêts de 128 K€.

De manière très surprenante et manifestement anormale, les liquidateurs judiciaires ne donnent plus suite aux demandes d'informations émanant de Neufcour ou de son commissaire, aux fins de connaître l'évolution du dossier. Les dernières nouvelles faisaient état de l'échec d'une transaction conclue avec M. Xavier Duquenne et l'une ou plusieurs sociétés de son groupe et de l'introduction d'une procédure judiciaire à leur encontre. Neufcour ignore si cette procédure a été diligentée et ce qu'il en est, le cas échéant, advenu.

Il est à noter que M. Xavier Duquenne possède, par l'intermédiaire de sociétés qu'il contrôle, la majorité des actions de la société Wérilux.

Nonobstant ce manque total de clarté, Neufcour estime qu'il n'y a pas lieu d'acter aujourd'hui de réduction de valeur sur sa créance, en l'absence de toute information permettant de penser qu'il existe un risque de voir cette créance devenir irrécupérable. Cela étant, Neufcour étudie la possibilité d'agir judiciairement à l'encontre des liquidateurs de Wérilux.

24. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Comme signalé l'an dernier déjà, la préparation des dossiers des Haïsses et des Piedroux se poursuit. De multiples discussions se tiennent avec les responsables commerciaux et régionaux, principalement au regard des questions de mobilité.

Une parcelle située au Beau-Site à Chênée ainsi que la dernière maison rue Elva à Flémalle seront probablement vendues au cours du 1er semestre 2011.

Le litige opposant certains actionnaires de Neufcour relativement à la réglementation en matière de publicité des participations importantes, les plaidoiries ont eu lieu devant le tribunal de commerce le 29 mars 2011. Le jugement est attendu pour le mois de mai 2011.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ANONYME « COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR » SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation avec réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), dont le total du bilan s'élève à EUR 7.340.218,98 et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 333.824,37.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Il importe de mentionner que sous la rubrique « Autres débiteurs courants » figurent pour un montant de 471.925,96 euros une créance sur la société Wérilux en liquidation. Il subsiste une incertitude quant à la récupération totale de cette créance.

A notre avis, sous réserve du point exprimé ci-avant et compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'ensemble consolidé, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport consolidé de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

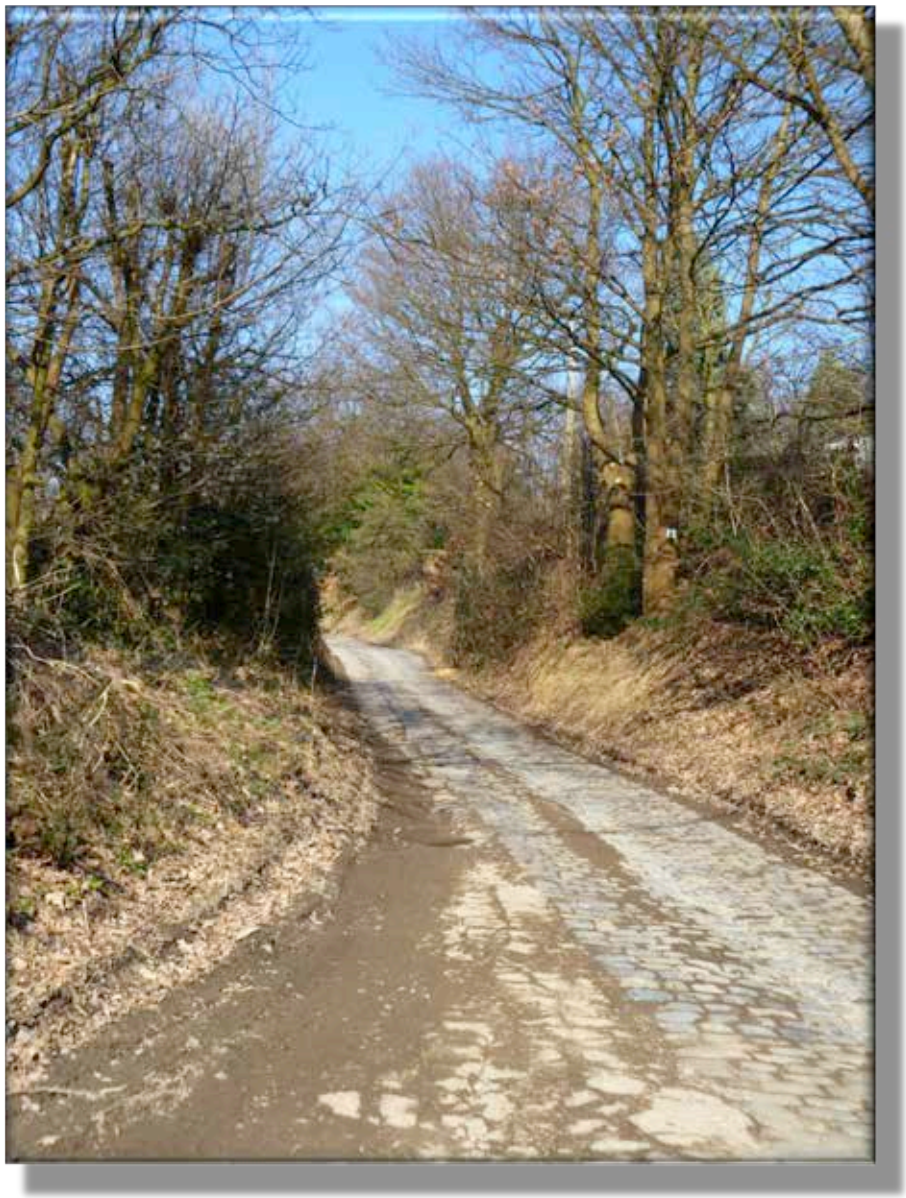
Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- *Le rapport consolidé de gestion, en ce compris la déclaration de gouvernement d'entreprise, traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.*

Herstal, le 28 avril 2011

SPRL « HAULT, NICOLET & C°, Réviseurs d'entreprises »
Commissaire
Représentée par Philippe HAULT
Gérant

Comptes sociaux abrégés au 31.12.2010 selon les normes comptables belges



Chemin aux Piedroux à Chênée

En application de l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes figurant ci-après sont une version abrégée des comptes annuels de la SA Compagnie Financière de Neufcour établis selon les normes comptables belges. Leur version intégrale, comprenant le bilan social, sera déposée à la Banque Nationale de Belgique et est également disponible au siège de la société.
L'attestation des comptes annuels établie par le Commissaire a été donnée avec réserve.

Les comptes sociaux déposés à la Banque Nationale de Belgique sont en euros. Dans un souci de continuité avec les chiffres présentés dans la partie précédente de ce rapport, les comptes sociaux ci-dessous sont présentés en milliers d'euros.

BILAN STATUTAIRE SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros

ACTIF	*Codes*	**2010**	**2009**
ACTIFS IMMOBILISES	*20/28*	**4.644**	**3.839**
I. FRAIS D'ETABLISSEMENT	*20*	-	-
II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	*21*	-	1
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	*22/27*	1.549	1.582
A. Terrains et constructions	*22*	1.541	1.569
B. Installations, machines et outillage	*23*	-	-
C. Mobilier et matériel roulant	*24*	8	13
D. Location - financement	*25*	-	-
E. Autres immobilisations corporelles	*26*	-	-
F. Immobilisations en cours	*27*	-	-
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES	*28*	3.095	2.256
ACTIFS CIRCULANTS	*29/58*	**1.788**	**2.804**
V. CREANCES A PLUS D'UN AN	*29*		
A. Créances commerciales	*290*	-	-
B. Autres créances	*291*	-	-
VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION	*3*	439	1.306
A. Stocks	*30/36*	439	1.306
VII. CREANCES A UN AN AU PLUS	*40/41*	775	1.423
A. Créances commerciales	*40*	143	170
B. Autres créances	*41*	632	1.253
VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE	*50/53*	-	-
A. Actions propres	*50*	-	-
B. Autres placements	*51/53*	-	-
IX. VALEURS DISPONIBLES	*54/58*	569	72
X. COMPTES DE REGULARISATION	*490/1*	5	3
TOTAL DE L'ACTIF	*20/58*	**6.432**	**6.643**

BILAN STATUTAIRE SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros

PASSIF	*Codes*	**2010**	**2009**
CAPITAUX PROPRES	*10/15*	**3.958**	**3.770**
I. CAPITAL	*10*	4.510	4.510
A. Capital souscrit	*100*	4.510	4.510
B. Capital non appelé (-)	*101*	-	-
II. PRIMES D'EMISSION	*11*	134	133
III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION	*12*	893	901
IV. RESERVES	*13*	805	805
A. Réserve légale	*130*	541	541
B. Réserves indisponibles	*131*	-	-
1. pour actions propres	*1310*	-	-
2. autres	*1311*	-	-
C. Réserves immunisées	*132*	74	74
D. Réserves disponibles	*133*	190	190
V. BENEFICE REPORTE	*140*		
PERTE REPORTEE (-)	*141*	-2.384	-2.579
VI. SUBSIDES EN CAPITAL	*15*	-	-
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	*16*	**2.127**	**2.148**
VII. PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			
Provisions pour risques et charges	*160/5*	2.127	2.148
Impôts différés	*168*	-	-
DETTES	*17/49*	**347**	**725**
VIII. DETTES A PLUS D'UN AN	*17*	50	50
A. Dettes financières	*170/4*	-	-
Etablissements de crédit, dettes de location – financement et assimilées	*172/3*	-	-
Autres emprunts	*174/0*	-	-
B. Dettes commerciales	*175*	-	-
C. Acomptes reçus sur commandes	*176*	-	-
D. Autres dettes	*178/9*	50	50
IX. DETTES A UN AN AU PLUS	*42/48*	286	670
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	*42*	-	-
B. Dettes financières	*43*	-	300
1. Etablissements de crédit	*430/8*	-	300
2. Autres emprunts	*439*	-	-
C. Dettes commerciales	*44*	97	138
1. Fournisseurs	*440/4*	97	138
2. Effets à payer	*441*	-	-
D. Acomptes reçus sur commandes	*46*	-	-
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	*45*	53	26
1. Impôts	*450/3*	42	13
2. Rémunérations et charges sociales	*454/9*	11	13
F. Autres dettes	*47/48*	136	206
X. COMPTES DE REGULARISATION	*492/3*	11	5
TOTAL DU PASSIF	*10/49*	**6.432**	**6.643**

COMPTE DE RESULTATS SOCIAUX SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros		*Codes*	**2010**	**2009**
Ventes et prestations		*70/74*	**1.519**	**275**
Chiffre d'affaires		*70*	1.219	3
Autres produits d'exploitation		*74*	300	272
Coût des ventes et des prestations	*(+)/(-)*	*60/64*	**1.503**	**429**
Approvisionnements et marchandises		*60*	1.072	-
Achats		600/8	206	593
Stocks : réduction (augmentation)	*(+)/(-)*	609	866	-593
Services et biens divers		*61*	249	233
Rémunérations, charges sociales et pensions	*(+)/(-)*	*62*	93	85
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, immobilisations incorporelles et corporelles		*630*	-	-
Réduction de valeur s/stocks- commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales		*631/4*	26	26
Provisions pour risques et charges		*635/7*	-8	23
Autres charges d'exploitation		*640/8*	-1	-1
			72	63
Bénéfice (Perte) d'exploitation	*(+)/(-)*	*9901*	**16**	**-154**
Produits financiers		***75***	**80**	**60**
Produits des immobilisations financières/dividendes		*750*	78	49
Produits des actifs circulants		*751*	2	2
Autres produits financiers		*752/9*	-	9
Charges financières	*(+)/(-)*	*65*	**11**	**10**
Charges des dettes		*650*	7	3
Autres charges financières	*(+)/(-)*	*652/9*	4	7
Bénéfice (perte) courant (e) avant impôts	*(+)/(-)*	*9902*	**85**	**-104**
Produits exceptionnels		*76*	**87**	**-**
Reprise de réductions de valeur sur immobilisations financières		*761*	-	-
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		*763*	87	-
Charges exceptionnelles	*(+)/(-)*	*66*	**-19**	**2.335**
Moins-values sur réalisation d'actifs immobiliers		*663*	-	-
Provisions pour risques et charges exceptionnels		*662*	-19	2.335
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	*(+)/(-)*	*9903*	**191**	**-2.439**
Impôts sur le résultat	*(-) (+)*	*67/77*	5	120
Bénéfice (Perte) de l'exercice	*(+)/(-)*	*9904*	**196**	**-2.319**
Prélèvements sur les réserves immunisées	*(+)*	*789*	-	-
Transferts aux réserves immunisées	*(-)*	*689*	1	-
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	*(+)/(-)*	*9905*	**195**	**-2.319**

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

En '000 d'euros		*Codes*	**2010**	**2009**
A. BENEFICE A AFFECTER		*70/69*	195	-
PERTE A AFFECTER	*(-)*	*69/70*	-	-2.319
1. Bénéfice de l'exercice à affecter		*70/68*		
Perte de l'exercice à affecter	*(-)*	*68/70*		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent		*790*		
Perte reportée de l'exercice précédent	*(-)*	*690*	-2.579	-260
B. PRELEVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES		*791/2*		
1. Sur le capital et les primes d'émission		*791*		
2. Sur les réserves		*792*		
C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	*(-)*	*691/2*		
1. Au capital et aux primes d'émission		*691*		
2. A la réserve légale		*6920*		
3. Aux autres réserves		*6921*		
D. RESULTAT A REPORTER				
1. Bénéfice à reporter	*(-)*	*693*		
2. Perte à reporter		*793*	-2.384	-2.579
E. INTERVENTION D'ASSOCIES DANS LA PERTE		*794*		
F. BENEFICE A DISTRIBUER	*(-)*	*694/6*		
1. Rémunération du capital		*694*		
2. Administrateurs ou gérants		*695*		
3. Autres allocataires		*696*		

ETAT DU CAPITAL

En 000 d'euros

ETAT DU CAPITAL

	Codes	Exercice
Capital social		
Capital souscrit au terme de l'exercice	*100*	4.510

	Codes	Valeur	Nombre d'actions
Modification au cours de l'exercice		0	0
Représentation du capital		4.510	366.060
Catégorie d'actions Actions ordinaires SDV			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	*8721*	0
Nombre d'actions correspondantes	*8722*	0
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	*8731*	35
Nombre d'actions correspondantes	*8732*	2.810
Engagement d'émission d'actions		0
Capital autorisé non souscrit	*8751*	0

RAPPORT DU COMMISSAIRE

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ANONYME « COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR » SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation avec réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 6.432.338,32 euros et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 195.041,92 euros.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Il importe de mentionner que sous la rubrique « Autres créances » figurent pour un montant de 471.925,96 euros une créance sur la société Wérilux en liquidation. Il subsiste une incertitude quant à la récupération totale de cette créance

A notre avis, sous réserve du point exprimé ci-avant et compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clos le 31 décembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- *Le rapport de gestion, en ce compris la déclaration de gouvernement d'entreprise, traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.*

- *Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, et sous réserve du point exprimé ci-avant, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.*

- *A l'exception de ce qui est mentionné dans la partie du présent rapport relative à notre opinion, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.*

Herstal, le 28 avril 2011

SPRL « HAULT, NICOLET & C°, Réviseurs d'entreprises »
Commissaire
Représentée par Philippe HAULT
Gérant

Siège social et administratif
Rue Churchill, 26,
4624 FLERON (ROMSEE)
www.neufcour.com
info@neufcour.com
Téléphone :+32(04)358.69.44
Fax : +32(0)4 358.23.83

RPM Liège
T.V.A. BE 0457.006.788